



---

## 527

### **Besluit van 31 oktober 2006 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (bepalingen over het register met betrekking tot woningen met een geliberaliseerde huurprijs)**

---

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

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 19 september 2006, nr. DJZ2006303781, Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op de artikelen 3, tweede lid, 3a, tweede lid, 10, eerste lid, 45a, vijfde lid, en 45b, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;

De Raad van State gehoord (advies van 12 oktober 2006, nr. W08.06.0405/V);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 30 oktober 2006, nr. DJZ2006315818, Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

#### **ARTIKEL I**

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Na artikel 12b worden drie artikelen ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 12c**

1. De verklaring van een accountant, bedoeld in artikel 45a, vierde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, dient ter vaststelling van de rechtmatigheid, de juistheid en de volledigheid van de aan de melding, bedoeld in artikel 45a, eerste lid, aanhef en onder a, van die wet, ten grondslag liggende gegevens.

2. De verklaring wordt opgesteld met inachtneming van het in bijlage V bij dit besluit opgenomen protocol en overeenkomstig het in bijlage VI bij dit besluit opgenomen model.

3. De verklaring heeft in ieder geval betrekking op de rechtmatigheid, de juistheid en de volledigheid van de aan de melding ten grondslag liggende gegevens.

## **Artikel 12d**

Indien de verhuurder in totaal minder dan 10 woningen meldt, behoeft hij geen verklaring als bedoeld in artikel 12c, eerste lid, bij de melding, bedoeld in artikel 45a, eerste lid, aanhef en onder a, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, over te leggen.

## **Artikel 12e**

1. Het bedrag van de aan de Staat verschuldigde vergoeding, bedoeld in artikel 45b, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, wordt vastgesteld op:

a. indien sprake is van een melding als bedoeld in artikel 45a, eerste lid, aanhef en onder a, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, waarbij geen verklaring als bedoeld in artikel 12c, eerste lid, is gevoegd: € 36,00 per woning;

b. indien sprake is van een melding als bedoeld in artikel 45a, eerste lid, aanhef en onder a, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, waarbij een verklaring als bedoeld in artikel 12c, eerste lid, is gevoegd: € 5,50 per woning, en

c. indien sprake is van woningen als bedoeld in artikel 7: 247, tweede lid, aanhef en onder a, c en d, van het Burgerlijk Wetboek: € 30,00 per woning.

2. De aan de Staat verschuldigde vergoeding, bedoeld in het eerste lid, wordt betaald door storting of overschrijving op een door Onze Minister aan te geven giro- of bankrekening.

B

Na bijlage IV worden twee bijlagen toegevoegd, luidende:

## **BIJLAGE V bij het Besluit huurprijzen woonruimte**

### **Protocol voor accountantsverklaringen in het kader van artikel 12c, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte**

Van toepassing zijnde regelgeving: Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en het Besluit huurprijzen woonruimte

1. De accountantsverklaring wordt afgegeven met als doel de vaststelling van de rechtmatigheid, de juistheid en de volledigheid van de aan de melding, bedoeld in artikel 45a, eerste lid, aanhef en onder a, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, ten grondslag liggende gegevens.

2. Aan de hand van de voorgenomen melding controleert de accountant, bedoeld in het vierde lid van dat artikel, daartoe in elk geval of de aan die melding ten grondslag liggende gegevens:

a. in overeenstemming zijn met de relevante bepalingen van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, het Besluit huurprijzen woonruimte alsmede de door het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer vastgestelde nadere regels;

b. juist en volledig zijn.

3. Een accountantsverklaring met goedkeurende strekking wordt opgesteld overeenkomstig het model van bijlage VI. De verklaring heeft uitsluitend een goedkeurende strekking voorzover naar het oordeel van de accountant, belast met de controle omtrent de rechtmatigheid, de juistheid en de volledigheid van de verstrekte gegevens:

a. de som van de fouten minder is dan 1% van het aantal gemelde woningen, en

b. de som van de onzekerheden minder is dan 3% van het aantal gemelde woningen.

De accountant wordt hierbij de vrijheid gelaten een zodanige combinatie van controlemaatregelen te kiezen dat hij in staat is zich een gefundeerd oordeel te vormen.

4. Een accountantsverklaring die geen goedkeurende strekking heeft, sluit zo veel mogelijk aan op de in het model van bijlage VI gegeven indeling en wordt ingericht met inachtneming van de door het Koninklijk Nederlands Instituut van Registeraccountants en de door de Nederlandse Orde van Accountants-Administratieconsulenten vastgestelde Richtlijnen voor de Accountantscontrole.

5. Op grond van de richtlijnen van het Interdepartementaal Overleg Departementale Accountantdiensten zijn ook categorieën benoemd voor beperking en afkeuring voor procentuele onjuistheden. Daarnaast zijn ook categorieën benoemd voor beperking en oordeelonthouding voor procentuele onzekerheden. Binnen bovengenoemde richtlijnen wordt een betrouwbaarheid van 95% geëist.

## **BIJLAGE VI bij het Besluit huurprijzen woonruimte**

### **Model van een accountantsverklaring in het kader van artikel 12c, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte**

Geadresseerde

De accountantsverklaring dient te zijn geadresseerd overeenkomstig de voor de opdracht geldende omstandigheden en nationale regelgeving. In het onderhavige geval aan de verhuurder.

Accountantsverklaring

#### *Opdracht*

Ingevolge uw opdracht hebben we overeenkomstig artikel 45a, vierde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte de door u verstrekte gegevens gecontroleerd. Deze gegevens zijn opgesteld onder uw verantwoordelijkheid. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring ten aanzien van de door u verstrekte gegevens te verstrekken. De verklaring wordt aan u afgegeven ten behoeve van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

#### *Werzaamheden*

Onze controle is verricht overeenkomstig algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controle-opdrachten en met inachtneming van het accountantsprotocol, zoals opgenomen in bijlage V bij het Besluit huurprijzen woonruimte. Volgens deze richtlijnen dient onze controle zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de aan de melding, bedoeld in artikel 45a, eerste lid, aanhef en onder a, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, ten grondslag liggende gegevens geen onjuistheden van materieel belang bevatten. Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de gegevens bij de melding. Wij zijn van mening dat onze controle een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel.

#### *Oordeel*

Wij zijn van oordeel dat:

de aan de melding ten grondslag liggende gegevens:

– in overeenstemming zijn met de relevante bepalingen van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, het Besluit huurprijzen woonruimte alsmede de door het Ministerie van

Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer vastgestelde nadere regels;  
 – juist en volledig zijn.  
 (plaats, datum) .....  
 (naam accountant, en ondertekening) .....

## ARTIKEL II

Het besluit van 25 september 2006 (Stb. 452), houdende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale-huursector (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007) wordt als volgt gewijzigd:

### A

In artikel I, onderdeel A, wordt in artikel 12, derde lid, tweede volzin, na «aan wie» ingevoegd: voor de betreffende woning.

### B

In artikel I, onderdeel G, komt bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte te luiden:

## BIJLAGE III bij het Besluit huurprijzen woonruimte

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

Gebieden en gemeenten	Grenswaarden als bedoeld in artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte	Grenswaarden als bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte
<b>Provincie Groningen</b>		
<i>Groningen-Assen:</i>		
– Assen (Dr.), Bedum, Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld (Dr.), Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo (Dr.), Winsum, Zuidhorn	€ 130.000	€ 230.000
<i>Overig Groningen:</i>		
– Appingedam, Bellingwedde, Delfzijl, De Marne, Eemsmond, Grootegast, Loppersum, Marum, Menterwolde, Pekela, Reiderland, Scheemda, Stadskanaal, Veendam, Vlagtwedde, Winschoten	€ 130.000	€ 230.000
<b>Provincie Friesland</b>		
<i>Leeuwarden:</i>		
– Boarnsterhim, Leeuwarden, Leeuwarderadeel, Littenseradiel, Menaldumadeel, Tytsjerksteradiel	€ 130.000	€ 230.000
<i>Overig Friesland:</i>		
– Achtkarspelen, Bolsward, Dantumadeel, Dongeradeel, Ferwerderadiel, Franekeradeel, Gaasterlân-Sleat, Harlingen, Heerenveen, het Bildt, Kollumerland en Nieuwkruisland, Lemsterland, Nijefurd, Ooststellingwerf, Opsterland, Skarsterlân, Smallingerland, Sneek, Weststellingwerf, Wûnseradiel, Wymbritseradiel	€ 130.000	€ 230.000
– Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Vlieland	€ 195.000	€ 295.000
<b>Provincie Drenthe</b>		
<i>Emmen:</i>		
– Emmen	€ 130.000	€ 230.000
<i>Overig Drenthe:</i>		
– Aa en Hunze, Borger-Odoorn, Coevorden, De Wolden, Hogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Westerveld	€ 130.000	€ 230.000

Gebieden en gemeenten	Grenswaarden als bedoeld in artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte	Grenswaarden als bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte
<b>Provincie Overijssel</b>		
<i>Twente:</i>		
– Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand, Wierden	€ 150.000	€ 250.000
– Hof van Twente	€ 175.000	€ 275.000
<i>Zwolle-Kampen:</i>		
– Kampen	€ 150.000	€ 250.000
– Zwolle	€ 175.000	€ 275.000
<i>Overig Overijssel:</i>		
– Dalfsen, Hardenberg, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland	€ 150.000	€ 250.000
<b>Provincie Gelderland</b>		
<i>Stedelijk Netwerk Stedendriehoek:</i>		
– Apeldoorn, Brummen, Deventer (Ov.), Voorst, Zutphen	€ 175.000	€ 275.000
<i>Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN):</i>		
– Arnhem, Beuningen, Doesburg, Duiven, Groesbeek, Heumen, Lingewaard, Millingen aan de Rijn, Montferland, Mook en Middelaar (Lim.), Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Rijnwaarden, Ubbergen, Westervoort, Wijchen, Zevenaar	€ 175.000	€ 275.000
<i>Overig Gelderland:</i>		
– Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Buren, Culemborg, Doetinchem, Druten, Geldermalsen, Lingewaard, Lochem, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Oost Gelre, Oude IJsselstreek, Tiel, West Maas en Waal, Winterswijk, Zaltbommel	€ 175.000	€ 275.000
– Barneveld, Ede, Elburg, Epe, Ermelo, Harderwijk, Hatter, Heerde, Nunspeet, Nijkerk, Oldebroek, Putten, Scherpenzeel, Wageningen	€ 195.000	€ 295.000
<b>Provincie Utrecht</b>		
<i>Bestuur Regio Utrecht (BRU):</i>		
– De Bilt, Bunnik, Houten, Maarssen, Nieuwegein, Utrecht, Vianen, IJsselstein, Zeist	€ 195.000	€ 295.000
<i>Stadsgewest Amersfoort:</i>		
– Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest, Woudenberg	€ 195.000	€ 295.000
<i>Overig Utrecht:</i>		
– Abcoude, Breukelen, De Ronde Venen, Loenen, Lopik, Montfoort, Oudewater, Renswoude, Rhenen, Utrechtse Heuvelrug, Veenendaal, Woerden, Wijk bij Duurstede	€ 195.000	€ 295.000
<b>Provincie Flevoland</b>		
<i>Almere-Lelystad:</i>		
– Almere, Lelystad	€ 150.000	€ 250.000
<i>Overig Flevoland:</i>		
– Dronten, Noordoostpolder, Urk	€ 150.000	€ 250.000
– Zeewolde	€ 175.000	€ 275.000
<b>Provincie Noord-Holland</b>		
<i>Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA):</i>		
– Amstelveen, Beemster, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad, Zeevang	€ 195.000	€ 295.000
– Aalsmeer, Amsterdam, Diemen	€ 205.000	€ 305.000
<i>Stadsgewesten Alkmaar, Hilversum, Kennemerland:</i>		
– Alkmaar, Bergen, Beverwijk, Castricum, Graft-De Rijk, Heemskerke, Heerhugowaard, Heilo, Langedijk, Schermer, Uitgeest, Velsen	€ 175.000	€ 275.000
– Bennebroek, Blaricum, Bloemendaal, Bussum, Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp, Wijdmeren, Zandvoort	€ 195.000	€ 295.000
– Heemstede	€ 205.000	€ 305.000
<i>Overig Noord-Holland:</i>		
– Andijk, Anna Paulowna, Den Helder, Drechterland, Enkhuisen, Harenkarspel, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Niedorp, Opmeer, Schagen, Stede Broec, Wervershoof, Wieringen, Wieringermeer, Zijpe	€ 150.000	€ 250.000
– Texel	€ 195.000	€ 295.000

Gebieden en gemeenten	Grenswaarden als bedoeld in artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte	Grenswaarden als bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte
<b>Provincie Zuid-Holland</b>		
<i>Haaglanden:</i>		
– Delft, 's-Gravenhage, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, Zoetermeer	€ 175.000	€ 275.000
– Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Wassenaar, Westland	€ 195.000	€ 295.000
<i>Stadsregio Rotterdam (SRR):</i>		
– Albrandswaard, Barendrecht, Bernisse, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam, Rozenburg, Schiedam, Spijkenisse, Vlaardingingen, Westvoorne	€ 150.000	€ 250.000
– Lansingerland	€ 195.000	€ 295.000
<i>Drechtsteden:</i>		
– Alblasserdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht, Zwijndrecht	€ 150.000	€ 250.000
<i>Holland Rijnland:</i>		
– Alkemade, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten, Zoeterwoude	€ 195.000	€ 295.000
<i>Overig Zuid-Holland:</i>		
– Binnenmaas, Cromstrijen, Dirksland, Goedereede, Korendijk, Middelharnis, Oostflakkee, Oud-Beijerland, Strijen	€ 150.000	€ 250.000
– Bergambacht, Bodegraven, Boskoop, Giessenlanden, Gorinchem, Gouda, Graafstroom, Hardinxveld-Giessendam, Leerdam, Liesveld, Moordrecht, Nederlek, Nieuwerkerk aan den IJssel, Nieuw-Lekkerland, Ouderkerk, Reeuwijk, Schoonhoven, Vlist, Waddinxveen, Zederik, Zevenhuizen-Moerkapelle	€ 175.000	€ 275.000
– Alphen aan den Rijn, Jacobswoude, Nieuwkoop, Rijnwoude	€ 195.000	€ 295.000
<b>Provincie Zeeland</b>		
<i>Middelburg Vlissingen:</i>		
– Middelburg, Vlissingen	€ 130.000	€ 230.000
<i>Overig Zeeland:</i>		
– Borsele, Goes, Hulst, Kapelle, Noord-Beveland, Reimerswaal, Schouwen-Duiveland, Sluis, Terneuzen, Tholen, Veere	€ 130.000	€ 230.000
<b>Provincie Noord-Brabant</b>		
<i>Samenwerkingsverband regio Eindhoven (SRE):</i>		
– Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre	€ 175.000	€ 275.000
– Nuenen Gerwen en Nederwetten, Son en Breugel	€ 195.000	€ 295.000
<i>Breda-Tilburg, Waalboss:</i>		
– Bernheze, Breda, Dongen, Etten-Leur, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Maasdonk, Oosterhout, Oss, Tilburg, Vught, Waalwijk	€ 175.000	€ 275.000
– 's-Hertogenbosch, Loon op Zand	€ 195.000	€ 295.000
<i>Overig Noord-Brabant:</i>		
– Aalburg, Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Bergen op Zoom, Boekel, Boxmeer, Boxtel, Cuijk, Drimmelen, Geertruidenberg, Grave, Haaren, Halderberge, Hilvarenbeek, Landerd, Lith, Mill en Sint Hubert, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Sint Anthonis, Sint-Michielsgestel, Steenbergen, Uden, Veghel, Werkendam, Woensdrecht, Woudrichem, Zundert	€ 175.000	€ 275.000
– Oisterwijk, Schijndel, Sint-Oedenrode	€ 195.000	€ 295.000
<b>Provincie Limburg</b>		
<i>Stadsgewesten Heerlen, Geleen-Sittard, Venlo, Maastricht:</i>		
– Brunssum, Eijsden, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Sittard-Geleen, Venlo	€ 150.000	€ 250.000
<i>Overig Limburg:</i>		
– Arcen en Velden, Beek, Beesel, Bergen, Echt-Susteren, Gennep, Gulpen-Wittem, Helden, Kessel, Leudal, Maasbree, Maasgouw, Margraten, Meerlo-Wanssum, Meijel, Nederweert, Nuth, Onderbanken, Roerdalen, Roermond, Schinnen, Sevenum, Simpelveld, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul, Venray, Voerendaal, Weert	€ 150.000	€ 250.000
– Horst aan de Maas, Meerssen	€ 175.000	€ 275.000

### **ARTIKEL III**

Het advies van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt op grond van artikel 25a, vijfde lid j° vierde lid, onder b van de Wet op de Raad van State, omdat het uitsluitend opmerkingen van redactionele aard bevat.

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

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

's-Gravenhage, 31 oktober 2006

Beatrix

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

Uitgegeven de *tweede* november 2006

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

## NOTA VAN TOELICHTING

### Algemeen

#### 1. Inleiding

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

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

Het kabinet heeft maatregelen aangekondigd in vier brieven gericht aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal<sup>1</sup>. In de brief van 19 november 2004 zijn vervolgens de beleidsvoornemens verder uitgewerkt<sup>2</sup>. In de aan de Tweede Kamer gerichte brieven van 4 februari 2005, 26 april 2005 en 17 maart 2006 zijn de beleidsvoornemens aangevuld en de effecten nader toegelicht<sup>3</sup>.

Het kabinet stimuleert de woningproductie op verschillende manieren. Er functioneren thans aanjaagteams die lokale partijen helpen bij het opstellen van plannen, het doorlopen van procedures en het begeleiden van het bouwproces. Er is geld beschikbaar gesteld voor stedelijke vernieuwing en de Nota Ruimte voorziet in het makkelijker tot ontwikkeling brengen van bouwlocaties<sup>4</sup>. In samenhang met deze maatregelen wil het kabinet ook ingrijpen in de prijs/kwaliteitsverhouding van huurwoningen. Het nieuwe huurprijsbeleid dient verhuurders uit te dagen te investeren in nieuwe woningen zonder dat de betaalbaarheid van het wonen voor degenen die op huurprijsregulering zijn aangewezen uit het oog wordt verloren. De hoofdlijnen van dit beleid kunnen als volgt worden weergegeven.

– De WOZ-waarde wordt geïntroduceerd als grenswaarde tussen het gereguleerde en geliberaliseerde segment.

– Het segment van de huurwoningenvoorraad waarbij de huurprijs is geliberaliseerd (en dus niet is onderworpen aan huurprijsregelgeving) wordt geleidelijk na voldoende bouwproductie vergroot. Tot die tijd geldt een overgangssegment.

– In het overgangssegment geldt een hogere maximale huurprijsgrens (gebaseerd op het woningwaarderingstelsel met een opslag).

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2003/04, 27 926, nrs. 14, 25, 26 en 27.

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 39.

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nrs. 43, 52, en Kamerstukken II 2005/06, nr. 91.

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2004/05, 29 435, nr. 154.



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

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

Voor een nadere toelichting op het nieuwe huurbeleid kan nog worden verwezen naar het algemeen deel van de memorie van toelichting bij het voorstel van wet tot wijziging van artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten als gevolg van de modernisering van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007 (Wet modernisering huurbeleid 2007) (Kamerstukken II 2005/06, 30 595, nr. 3).

Tot slot wordt hierbij nog het volgende opgemerkt. Met het onderhavige besluit worden de artikelen 12c, 12d en 12e in en de bijlagen V en VI bij het Besluit huurprijzen woonruimte (hierna: Bhw) opgenomen. Deze bepalingen en bijlagen volgen op artikel 12a en bijlage III, zoals opgenomen in het besluit van 25 september 2006 (Stb. 452), houdende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale-huursector (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007) en artikel 12b en bijlage IV, zoals opgenomen in het besluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (woningbouw-aantallen).

## **2. Het register met betrekking tot woningen met een geliberaliseerde huurprijs**

Op grond van het nieuwe huurbeleid worden de huurovereenkomsten die op 31 december 2006 al bestaan op basis van de voor 2006 vastgestelde WOZ-waarde van de woning per 1 januari 2007 ingedeeld in het gereguleerde, overgangs- of geliberaliseerde segment. Echter, om de positie van verhuurder en huurder bij reeds lopende overeenkomsten met een geliberaliseerde huurprijs niet aan te tasten zullen de op 31 december 2006 bestaande overeenkomsten met een geliberaliseerde huurprijs niet opnieuw worden ingedeeld, ongeacht de WOZ-waarde van die woningen. Voor deze huurovereenkomsten blijft het oude recht gelden. Bestaande huurovereenkomsten met een geliberaliseerde huurprijs behouden daarmee een geliberaliseerde huurprijs.

In verband met bestaande rechten van verhuurders is daarbij geregeld dat ook toekomstige huurovereenkomsten voor woningen waarvoor voor 1 januari 2007 een geliberaliseerde overeenkomst geldt, na mutatie in het geliberaliseerde segment kunnen vallen.

Indien een woning namelijk laatstelijk voor 1 januari 2007 verhuurd werd met een geliberaliseerde huurprijs, zullen alle op of na 1 januari 2007 met betrekking tot die woning gesloten huurovereenkomsten een geliberaliseerde huurprijs hebben indien voldaan is aan de voorwaarde dat de verhuurder de woning tijdig en correct voor een register heeft gemeld, en opname in het register volgt (artikel 7:247, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW)). Deze melding dient vóór 1 februari 2007 te hebben plaatsgevonden (artikel 45a, eerste lid, aanhef en onder a, van

de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw)). Alle toekomstige huurovereenkomsten met betrekking tot deze woningen hebben dan in principe een geliberaliseerde huurprijs (behoudens vrijwillige regulering: artikel 7:247, vijfde lid, van het BW).

De verhuurder beslist zelf of hij de woning bij het register wil aanmelden.

Om investeringen in de bouw van woningen te stimuleren zullen ook nieuwbouwwoningen kunnen worden ingeschreven in het register. Voorwaarde is onder meer dat de woning onder de huidige systematiek geliberaliseerd zou kunnen worden verhuurd (artikel 7:247, tweede lid, van het BW). Voorwaarde is verder dat de woning voor 1 januari 2010 bij het register wordt gemeld (artikel 45a, eerste lid, aanhef en onder b, van de Uhw).

Door opname van deze woningen in een register, is zowel voor huurders als voor verhuurders evenals ten behoeve van de huurgeschillenbeslechting en de huurtoeslagverstrekking kenbaar voor welke woningen altijd een geliberaliseerde huurprijs geldt (behoudens vrijwillige regulering), en waarvoor dus de WOZ-waarde niet bepalend is voor het segment waarin de huurovereenkomst valt.

Om deze kenbaarheid nog te vergroten dient de verhuurder de huurder met wie hij op of na 1 januari 2007 een huurovereenkomst aangaat, voorzover mogelijk vooraf, in kennis te stellen van het feit dat de woning is opgenomen in het register van woningen met een geliberaliseerde huurprijs. Zo is voor de huurder vooraf voldoende duidelijk welke regelgeving op de huurovereenkomst van toepassing is.

Dit besluit dient ertoe de wettelijke regeling met betrekking tot het register nader in te vullen.

### **3. Regeling register**

De artikelen 45a tot en met 45d van de Uhw behelzen de bepalingen over het register waarin de woningen, bedoeld in artikel 7:247, eerste lid, aanhef en onder a, en tweede lid, aanhef en onder a, c en d, van het BW, worden opgenomen (artikel 45a, eerste lid, van de Uhw).

De betreffende verhuurder moet voor de daarmee gepaard gaande melding zorgdragen.

Met het onderhavige besluit worden de volgende elementen met betrekking tot het register nader vormgegeven:

- a. op grond van artikel 45a, vijfde lid, onder a, van de Uhw kunnen gevallen worden aangewezen, waarin, in afwijking van artikel 45a, vierde lid, van die wet geen verklaring van een accountant bij de melding behoeft te worden gevoegd;
- b. op grond van artikel 45a, vijfde lid, onder b, van de Uhw wordt bepaald dat omtrent de verklaringen, bedoeld in artikel 45a, vierde lid, van die wet, nadere regels kunnen worden gesteld. In het onderhavige ontwerpbesluit zullen alleen nadere regels omtrent de accountantsverklaring, bedoeld in artikel 45a, vierde lid, van de Uhw, worden opgenomen.
- c. op grond van artikel 45b, eerste lid, van de Uhw worden het bedrag en de wijze van betaling van de vergoeding die de verhuurder voor de melding, bedoeld in artikel 45a, eerste lid, van de Uhw, aan de Staat is verschuldigd, vastgesteld.

Voor een nadere toelichting hierop kan worden verwezen naar het artikelsgewijze gedeelte van deze nota van toelichting.

#### **4. Uitvoering**

De feitelijke verwerking van de meldingen en de opname in het register zal worden uitgevoerd door SenterNovem. SenterNovem zal verhuurders hiervoor al vanaf december 2006 in de gelegenheid stellen meldingen te verrichten. Daaraan voorafgaand zal SenterNovem een telefoondesk openen voor specifieke vragen over de wijze van melding.

De uitvoering zal voorts met name bestaan uit informatieverstrekking over de woningen opgenomen in het register. Deze informatieverstrekking zal uitsluitend betrekking op hebben de woning zelf en niet op tot personen herleidbare gegevens.

#### **5. Administratieve lasten**

Verwacht wordt dat verhuurders slechts een deel van de woningen, bedoeld in artikel 7:247, eerste lid, aanhef en onder a, en tweede lid, aanhef en onder a, c en d, van het BW zullen melden voor opname in het register. De verhuurder zal het niet in alle gevallen noodzakelijk vinden de woning bij het register te melden, bijvoorbeeld omdat de woning ook op grond van de WOZ-waarde al geliberaliseerd verhuurd kan worden.

Bij slechts een gering deel van de meldingen die betrekking hebben op de woningen, bedoeld in artikel 7: 247, eerste lid, aanhef en onder a, van het BW, zullen naar verwachting minder dan 10 woningen worden gemeld, en zal de verhuurder geen accountantsverklaring bij zijn melding behoeven te voegen. In de overige gevallen van vóór 1 januari 2007 verhuurde woningen zal de verhuurder bij zijn melding wel een accountantsverklaring moeten voegen.

Ten aanzien van de nieuwbouwwoningen, bedoeld in artikel 7:247, tweede lid, aanhef en onder a, c en d, van het BW, geldt het volgende. Ook deze woningen dient de verhuurder voor opname in het register te melden.

Bij de meldingen moeten verhuurders diverse handelingen verrichten die afhankelijk zijn van het type woning (reeds verhuurd of nieuwbouw) en het aantal aan te melden woningen.

In veel gevallen zullen deze handelingen beperkt zijn in die zin dat zij bestaande stukken zullen moeten verzamelen, bijvoorbeeld huurovereenkomsten en/of puntenwaarderingen.

De meldingsplicht, zoals beschreven in de artikelen 45a tot en met 45d van de Uhw in combinatie met dit besluit, kan leiden tot de volgende informatieverplichtingen:

- Het verzamelen van de relevante woonruimtegegevens inzake de overeengekomen aanvangshuurprijs;
- Het verkrijgen van de accountantsverklaring die verplicht is bij de melding van 10 of meer woningen;
- Het opmaken van de gespecificeerde puntentelling, zoals bedoeld in artikel 7:247, tweede lid, onder c, van het BW;
- Het verkrijgen van de verklaring van burgemeester en wethouders, bedoeld in artikel 7: 247, tweede lid, onder d, van het BW;
- Het melden van de woning voor opname in het register;
- Het aan een huurder voorafgaand aan de totstandkoming van een huurovereenkomst melden dat de woonruimte is opgenomen in het register.

De specifiek van toepassing zijnde informatieverplichtingen zijn afhankelijk van het type en het aantal woningen dat de verhuurder meldt. Dit leidt ertoe dat per woning steeds slechts een deel van de hierboven aangegeven verplichtingen van toepassing is. Het geheel van eenmalige administratieve lasten bedraagt € 2,1 miljoen, waarbij de eenmalige

kosten in verband met de melding van nieuwbouwwoningen over een periode van 3 jaar zijn gespreid.

De structurele administratieve lasten houden verband met de verplichting voortvloeiend uit artikel 45a, tweede lid, van de Uhw. Ingevolge deze bepaling stelt de verhuurder de huurder, met wie hij op of na 1 januari 2007 een huurovereenkomst aangaat, voorzover mogelijk vooraf, schriftelijk in kennis van de betreffende melding. De daaraan verbonden administratieve lasten bedragen op termijn, na realisatie en melding van de nieuwbouwwoningen, circa € 34.000 per jaar.

### **Artikelsgewijs**

#### *Artikel I, onderdelen A (artikel 12c) en B*

De verhuurder meldt bij de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de woningen, bedoeld in artikel 7:247, eerste lid, aanhef en onder a, van het BW vóór 1 februari 2007 (bestaande woningen met een geliberaliseerde huurprijs), en de woningen, bedoeld in artikel 7:247, tweede lid, aanhef en onder a, c en d, van het BW vóór 1 januari 2010 (nieuwbouwwoningen met een geliberaliseerde huurprijs) (artikel 45a, eerste lid, van de Uhw).

In artikel 45a, vierde lid, van de Uhw is bepaald dat het verplicht is bij de melding op grond van artikel 45a, eerste lid, onder a, van die wet (bestaande woningen met een geliberaliseerde huurprijs) een verklaring van een accountant die belast is met de controle omtrent de juistheid en de volledigheid van de verstrekte gegevens, te voegen. In essentie houdt deze verklaring in dat de accountant kennisneemt van de ingangsdatum van de huurovereenkomst en de bijbehorende aanvangshuurprijs, en van het feit of het een woning betreft die op of na 1 juli 1989 tot stand is gekomen. De accountant toetst vervolgens of de huurprijs van de te melden woning daadwerkelijk geliberaliseerd is op grond van het op 31 december 2006 geldende artikel 7:247 van het BW. Dat wil zeggen dat voor de woningen die worden gemeld vaststaat dat hiervoor laatstelijk voor 1 januari 2007 een «oud» geliberaliseerde huurovereenkomst geldt.

De WOZ-waarde van de woning speelt bij deze beoordeling geen rol.

Teneinde uiteindelijk te komen tot een eenduidige vaststelling van de rechtmatigheid, de juistheid en de volledigheid van de aan de melding ten grondslag liggende gegevens worden in de bijlagen V en VI bij het Bhw het daarvoor benodigde accountantsprotocol en het model, waaraan de accountantsverklaring moet voldoen, opgenomen. Voor de exacte werkwijze waarmee de accountant de rechtmatigheid, de juistheid en de volledigheid van de aan de melding ten grondslag liggende gegevens vaststelt, worden geen nadere regels gesteld. Verhuurders kunnen op deze wijze met de accountant de voor hen meest werkbaar werkwijze bepalen. Voldoende is dat de accountant kan instaan voor een betrouwbare controle, zoals aangegeven in bijlage V bij het Bhw. Hij geeft vervolgens de verklaring af conform het model zoals opgenomen in bijlage VI bij dat besluit.

#### *Artikel I, onderdeel A (artikel 12d)*

Het is mogelijk dat er verhuurders zijn die slechts een enkele woning willen laten registreren. In dergelijke gevallen kan het vereiste van het bijvoegen van een accountantsverklaring leiden tot onevenredig hoge kosten. Daarom wordt bepaald dat in het geval van een melding als bedoeld in artikel 45a, eerste lid, aanhef en onder a, van de Uhw géén accountantsverklaring verplicht is voor een melding van minder dan 10 woningen. Indien geen accountantsverklaring wordt bijgevoegd dient wel

de laatstelijk voor 1 januari 2007 geldende huurovereenkomst te worden bijgevoegd. De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zal in dat geval zelf controleren of de woonruimte, gelet op die huurovereenkomst, in het register kan worden opgenomen.

#### *Artikel I, onderdeel A (artikel 12e)*

Voor opname in het register is een vergoeding verschuldigd.

Bij de bepaling van het bedrag per woning is een onderscheid gemaakt tussen de verschillende categorieën van meldingen, gezien de verschillen in de meldingsprocedure alsmede de daaraan verbonden uitvoering. Deze categorieën betreffen:

a. melding van een woning met een bestaande geliberaliseerde huurovereenkomst zonder accountantsverklaring;

b. melding van een woning met een bestaande geliberaliseerde huurovereenkomst met een accountantsverklaring;

c. melding van woningen met een eerste bewoning op of na 1 januari 2007.

Ad a. Ten aanzien van de melding van een woning met een bestaande geliberaliseerde huurovereenkomst zonder accountantsverklaring geldt dat de melding gepaard gaat met lage administratieve lasten voor de verhuurder, deze hoeft namelijk slechts de betreffende huurovereenkomst mee te sturen, maar dat de uitvoeringskosten voor het register hoog zijn. In dit geval zal namelijk een inhoudelijke toets moeten worden uitgevoerd om te bepalen of de woonruimte in het register kan worden opgenomen. Daarom is de vergoeding aan de Staat voor dit geval vastgesteld op € 36,00 per gemelde woning.

Ad b. Ten aanzien van de melding van woningen met een bestaande geliberaliseerde huurovereenkomst met een accountantsverklaring zijn de administratieve lasten voor de verhuurder hoger, aangezien een accountantsverklaring moet worden bijgeleverd, de uitvoeringskosten voor het register zijn echter lager. De werkzaamheden van het register bestaan in dat geval immers uit een meer administratieve toets. Daarom is de vergoeding aan de Staat bij deze categorie van meldingen vastgesteld op € 5,50 per gemelde woning.

Ad c. Ten aanzien van de melding van woningen met een eerste bewoning op of na 1 januari 2007 zal worden getoetst of inderdaad opname in het register kan plaatsvinden. Dit leidt tot dusdanige uitvoeringskosten voor het register dat wordt uitgegaan van een vergoeding van € 30,00 per gemelde woning.

#### *Artikel II*

In artikel I, onderdeel A, van het besluit van 25 september 2006 (Stb. 452), houdende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale-huursector (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007) worden in artikel 12, derde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte enkele redactionele wijzigingen doorgevoerd (onderdeel A).

In artikel I, onderdeel G, van het besluit van 25 september 2006 (Stb. 452), houdende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale-huursector (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007) worden in bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte enkele gemeentelijke herindelingen doorgevoerd, die hun rechtsgrond vinden in de wet van 29 mei 2006 tot samenvoeging van de gemeenten Binnenmaas en 's-Gravendeel (Stb. 2006, 266), de wet van 29 mei 2006 tot samenvoeging van de gemeenten Liemeer, Nieuwkoop en Ter Aar (Stb. 2006, 267), de wet van

5 juli 2006 tot samenvoeging van de gemeenten Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk (Stb. 2006, 363), de wet van 5 juli 2006 tot samenvoeging van de gemeenten Obdam en Wester-Koggenland (Stb. 2006, 384), de wet van 5 juli 2006 tot samenvoeging van de gemeenten Medemblik, Noorder-Koggenland en Wognum en een wijziging van de grenzen van de gemeente Hoorn (Stb. 2006, 385), de wet van 14 september 2006 tot gemeentelijke herindeling van een aantal gemeenten in het westelijk deel van Midden-Limburg (Stb. 2006, 422), de wet van 14 september 2006 tot samenvoeging van de gemeenten Ambt Montfort en Roerdalen (Stb. 2006, 423) en de wet van 14 september 2006 tot samenvoeging van de gemeenten Roermond en Swalmen (Stb. 2006, 424).

Voor de goede orde kan hier nog gemeld worden dat de betreffende gemeentelijke herindelingen geen invloed hebben op de in voormelde bijlage III opgenomen grenswaarden. Deze zijn dan ook onveranderd gebleven (onderdeel B).

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