

WIJ **W**ILLEM **A**LEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit van

**tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering
aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering)**

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van
..., nr. ...;

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

Bijlage I, onder A, bij het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt
gewijzigd:

1. In rubriek 9 wordt, 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.

2. In rubriek 12 wordt "onderdelen 1 tot en met 9.1 en 10" vervangen door "onderdelen
1 tot en met 9.1, in samenhang met onderdeel 9.3, en 10".

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 woningwaarderingstelsel (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.¹ 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 2013² 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 2013³ 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.

¹ Kamerstukken II 2018/19, 32847, nr. 470.

² Kamerstukken II 2012/13, 32847, nr. 42.

³ Kamerstukken II 2012/13, 32847 nr. 86.

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 2014⁴ gaf het toenmalige kabinet vervolgens aan een verfijning aan te brengen door gebruik van een mix van de WOZ-waarde per m² 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 / Monasch⁵;
- een specifieke regeling voor specifieke woningen van specifieke verhuurders, zoals 'containerwoningen' bestemd voor studentenhuisvesting. 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 puntentoekening een minimum WOZ-waarde. Deze waarde bedroeg per 1 oktober 2015 € 40.000.

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 Linde⁶. 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 m² 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 elk 3 jaar zou worden herijkt.⁷ 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).

⁴ Kamerstukken II 2013/14, 32847, nr. 119.

⁵ Kamerstukken II 2012/13, 33400 VII, nr. 34.

⁶ Kamerstukken II 2015/16, 34300 XVIII, nr. 16.

⁷ Stb. 2015, nr. 290.

- 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.
- Het vermijden van schokeffecten.

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

Bij brief van 22 februari 2019⁸ is de evaluatie van het gebruik van de WOZ-waarde in het WWS aan de Tweede Kamer gezonden met daarbij de door ABF opgestelde rapportage⁹. 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 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 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 verhuring 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

⁸ Kamerstukken II 2018/19, 32847, nr. 470.

⁹ Evaluatie WWS, r2018-0057SZ 18212-WON, februari 2019.

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 2019¹⁰. 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 2019¹¹ 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 van 2 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

¹⁰ Kamerstukken II 2019/20, 32847, nr. 572.

¹¹ Kamerstukken II 2019/20, 32847, nr. 555.

toegang houden tot de woningmarkt. Gemeenten en marktpartijen worden verzocht en gestimuleerd om maximaal bij te dragen aan dit doel.

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. De impuls van 1 miljard euro kan flexibel over de tijd worden ingezet om zo direct aan te sluiten bij de noodzaak voor de bouw van meer betaalbare woningen. Daarnaast is er een vrijstelling voor de bouw van flexwoningen gekomen, zodat snel 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 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 2020¹² 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.
- Het bieden van transparantie over de totstandkoming van huurprijzen in het geliberaliseerde segment.
- Het voor langere tijd mogelijk maken van tijdelijk huurcontracten.
- Een mogelijkheid voor gemeenten om een opkoopbescherming in te voeren voor betaalbare koopwoningen.

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:

¹² Kamerstukken II 2019/20, 32847, nr. 654.

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
Gewone punten	100	69%	100	69%
WOZ-punten	45	31%	45	31%
Totaal	145	100%	145	100%

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	Percentage
Gewone punten	80	50%	80	67%
WOZ-punten	80	50%	39,40	33%
Totaal	160	100%	119,40	100%

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
Gewone punten	40	50%	40	50%
WOZ-punten	40	50%	40	50%
Totaal	80	100%	80	100%

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:
 - o Dit betreft woningen met een WOZ-waarde beneden de ondergrens. Deze ondergrens bedraagt per 1 juli 2020 € 52.085.
 - o 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 40m² en met een bouwjaar in de periode 2018 – 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"¹³ 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 huurprijssegment 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 huurprijssegment dat van toepassing is

¹³ Maximering van WOZ-punten in het WWS, r2019-0052KG 19161-WON, 16 december 2019.

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 2020 gaat het hierbij om een huurprijs boven € 737,14 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 huurprijssegment 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-rapportage¹⁴ 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 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 € 613,81 per maand (prijsspeil 1 juli 2020 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 bijna € 37 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 bijna € 37 per maand.

3.3 Uitvoeringseffecten voor verhuurders

¹⁴ Maximering van WOZ-punten in het WWS, r2019-0052KG 19161-WON, 16 december 2019.

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 huurprijsseffect 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: regeldruk huurprijsgevolgen alle verhuurders (*miljoen)

Regeldrukaspect	Kosten
Nalevingskosten	€ 1,16
administratieve lasten	€ 0,01
Totaal	€ 1,17

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 tijdbeslag 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.

Regeldrukaspect		Kosten
Out of pocket	Uren	Totaal 1)
€ 27.564	40.151	€ 629.825

1) 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:

Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
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. Advies en consultatie

5.1 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;
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 Eerste Protocol van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (EVRM) 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 studentenhuysvesting. 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 2019¹⁵, alsmede de exacte vormgeving van de maximering van het WOZ-aandeel in het WWS. Inzake de stelling dat de maatregel een ongerechtvaardigde inbreuk zou zijn op het eigendomsrecht van verhuurders wordt opgemerkt dat beperkingen op het eigendomsrecht mogelijk zijn indien:

¹⁵ Kamerstukken II 2019/20, 32847, nr. 555.

- De beperking noodzakelijk is in het algemeen belang. Dit wil zeggen dat de maatregel een legitiem doel dient in een democratische samenleving. Met voorliggende maatregel wordt de gereguleerde woningvoorraad beschermd en worden hoge huurprijzen die niet aansluiten bij de consumentenvoorkeuren tegengegaan. Het gebruik van de WOZ-waarde in het WWS heeft in gespannen woningmarkten, met name in de grote steden, geleid tot een afname van het gereguleerde woningaanbod en een stijging van de huurprijzen, omdat het aandeel WOZ-punten in deze gebieden beduidend hoger is dan de met de introductie van de WOZ-waarde in het WWS beoogde 25%. Voorliggend voorstel heeft als doel om bij te sturen, zodat het aandeel WOZ-punten meer aansluit bij het met de introductie beoogde percentage en betaalbare huisvesting beter wordt geborgd.
- De maatregel voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar is. De maatregel is neergelegd in een algemene maatregel van bestuur die voor een ieder kenbaar is en iedere vorm van willekeur voorkomt.
- Er moet sprake zijn van een "fair balance" tussen het nagestreefde doel en de belangen van de woningeigenaren. Voorliggende maatregel zal uitsluitend effect hebben op verhuurders van woningen met een hoger aandeel WOZ-punten dan 33% en die niet vallen onder een van de uitzonderingen. Gelet op het gegeven dat bij de opname van de WOZ-waarde in het WWS een aandeel van 25% werd beoogd en bekend was dat die maatregel zou worden geëvalueerd, is het voor verhuurders kenbaar dat de liberalisatie van woningen vanwege een beduidend hoger aandeel WOZ-punten, niet in lijn is met het beoogde beleid. Daarom was het voorzienbaar (ook voor de desbetreffende verhuurders) dat op termijn dergelijke uitschieters zouden worden gereduceerd om de gereguleerde woningvoorraad te beschermen. Ook kunnen dergelijke uitschieters niet op een andere manier worden voorkomen dan door het aandeel WOZ-punten te maximeren.

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-rapportage¹⁶. 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 2020¹⁷. 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. Hierover zal de Tweede Kamer in het najaar worden geïnformeerd.

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.

¹⁶ Maximering van WOZ-punten in het WWS, r2019-0052KG 19161-WON, 16 december 2019.

¹⁷ Kamerstukken I 2019/20, 35431, 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 consumentvoorkeur waar het gaat om de locatie van de woning. Zoals aangegeven in de brief van 17 september 2019¹⁸ 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 huurprijsbescherming is bepleit voor het middensegment wordt gewezen op de brief van 15 mei 2020¹⁹ met de daarin opgenomen maatregelen voor dat middensegment:

- De invoering van een maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging in het geliberaliseerde huurprijssegment
- Het bieden van transparantie over de totstandkoming van huurprijzen in het geliberaliseerde segment.

5.2 Internetconsultatie

Diverse stakeholders hebben gebruikgemaakt van de internetconsultatie voor een nadere duiding van hun positie. Paragraaf 5.1 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

¹⁸ Kamerstukken II 2019/20, 32847, nr. 555.

¹⁹ Kamerstukken II 2019/20, 32847, nr. 654.

en op paragraaf 5.1. Met het oog op de reacties, is waar nodig hoofdstuk 1 en paragraaf 5.1 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 Eerste Protocol van het EVRM. 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 Eerste Protocol van het EVRM wordt verwezen naar paragraaf 5.1. Die paragraaf is onder andere aangepast naar aanleiding van de uitgebreide reactie op de internetconsultatie van Vastgoed Belang op het ontwerpbesluit. Zoals opgemerkt in paragraaf 5.1 worden beperkingen op het eigendomsrecht redelijk geacht indien aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Het gaat daarbij om:

- de beperking moet noodzakelijk zijn in het algemeen belang;
- de maatregel moet voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar in de toepassing zijn; en
- er moet sprake zijn van een "fair balance" tussen het nagestreefde doel en de belangen van de woningeigenaren.

Paragraaf 5.1 gaat nader in op deze voorwaarden in relatie tot de voorgestane maatregel.

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 gereguleerde 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.²⁰ Hiervoor wordt onder meer gewezen op de maatregelen omschreven in de brief van 17 september 2019²¹ en de brief van 18 februari 2020²². Het gaat hierbij om maatregelen ter stimulering van de bouwproductie met het

²⁰ 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 inkomen en een basisregistratie waarde onroerende zaken, Stb. 2008, nr. 269/258.

²¹ Kamerstukken II 2019/20, 32847, nr. 555.

²² Kamerstukken II 2019/20, 32847, nr. 612.

woningbouwprogramma van 2 miljard euro en de diverse woondeals met regio's gericht op het bouwen van meer woningen.

In een aantal reacties wordt aandacht gevraagd voor het investeren in duurzaamheid en de puntentoekenning 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 2019²³ en de brief van 28 september 2020²⁴. Zoals daarin is aangegeven zijn diverse maatregelen gericht op de realisatie van de doelstellingen van het Klimaatakkoord, waaronder de uitwerking van de huurregelgeving. Hierover wordt de Tweede Kamer separaat geïnformeerd.

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 2019²⁵ 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 2020²⁶ 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
- 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 gezinsgrootte. 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 huurprijsliberalisatie. 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 leegwaardering 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 aanpassingen in het ontwerpbesluit en de nota van toelichting.

5.3 Huurcommissie

²³ Kamerstukken II 2019/20, 32813, nr. 437.

²⁴ Kamerstukken II 2020/21, 32813, nr. 570.

²⁵ Kamerstukken II 2019/20, 27926, nr. 313.

²⁶ Kamerstukken II 2019/20, 32847, nr. 654.

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.

5.4 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.
- 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. Zo wordt in dit verband gewezen op het Besluit Woningbouwimpuls 2020²⁷. Dat besluit leidt tot een woningbouwimpuls van 1 miljard euro per 2020 om gemeenten beter in staat te stellen een bijdrage te leveren aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de bouwproductie. Waar nodig is hiervoor hoofdstuk 1 van de nota van toelichting aangevuld. Tevens is hierop nader ingegaan in hoofdstuk 5, 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

²⁷ Stb. 2020, nr. 141.

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 het wetsvoorstel inzake de Wet toeristische verhuur van woonruimte²⁸. Dit door de Eerste Kamer op 6 oktober 2020 aanvaarde wetsvoorstel strekt ertoe gemeenten instrumenten te geven 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 15 juni 2020²⁹. 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, www.woningmarktbeleid.nl en door middel van een MG-circulaire.

²⁸ Kamerstukken II 2019/20, 35353, nr. 2.

²⁹ Kamerstukken II 2019/20, 32847, nr. 653.

II. Artikelsgewijs

Artikel I

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

Verder zijn de verwijzingen in rubriek 12 aangepast. Hiermee is geregeld dat onderdeel 9.1 in samenhang met onderdeel 9.3 moet worden gelezen. Dit heeft tot gevolg dat voor de berekening van de toeslag voor zorgwoningen moet worden uitgegaan van het (eventueel) gemaximeerde aantal WOZ-punten.

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 ligt het in de rede dat het besluit in werking treedt per het eerstvolgende vaste verandermoment: 1 januari van het kalenderjaar daarna. Ook kan worden gedacht aan een datum van inwerkingtreding overeenkomstig met die waarop de huidige waardering voor de WOZ-waarde in werking is getreden: per 1 oktober. Bij beide data is er geen interferentie met het proces van de jaarlijkse huurverhoging.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren