
407

Besluit van 29 augustus 2011 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingstelsel in verband met aanwijzing schaarstegebieden)

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

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 8 juli 2011, nr. 2011-2000286287, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

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

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 20 juli 2011, W04.11.0272/I);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 22 augustus 2011, nr. 2011-2000354725, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit huurprijzen woonruimte, bijlage I, onderdeel A. Het waarderingstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, wordt als volgt gewijzigd:

A

In de tabel wordt na onderdeel 12 «Bijzondere voorzieningen» een onderdeel toegevoegd, luidende:

13. Punten voor schaarstegebied:

– indien ten aanzien van een woning die is gelegen in een gemeente, genoemd in bijlage III, de laatstelijk onherroepelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken gedeeld door het aantal m² van de vertrekken en de overige ruimten, bedoeld in de onderdelen 1 en 2, van die woning, hoger is dan € 2.900: bij: 25 punten

– in alle andere gevallen dan hiervoor bedoeld en indien een woning is gelegen in een gemeente, genoemd in bijlage III: bij: 15 punten.

B

In de toelichting wordt na onderdeel 12 «Serviceflatwoningen», na vernummering van onderdeel 13 «Slotopmerking» tot onderdeel 14 «Slotopmerking», een onderdeel ingevoegd, luidende:

13. Waardering woning in schaarstegebied

In bijlage III zijn de gemeenten die gelegen zijn in het zogenoemde schaarstegebied opgenomen. Indien een woning is gelegen in een van die gemeenten en de laatstelijk onherroepelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken gedeeld door het aantal m² van de vertrekken en de overige ruimten, bedoeld in de onderdelen 1 en 2, van die woning hoger is dan € 2 900, worden 25 punten toegekend. In alle andere gevallen worden ten aanzien van een woning die is gelegen in een van die gemeenten, 15 punten toegekend.

C

Na bijlage II wordt een bijlage toegevoegd, luidende:

Bijlage III. bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Gemeenten in schaarstegebied:

gemeente

Aalsmeer
Alkmaar
Amersfoort
Amstelveen
Amsterdam
Apeldoorn
Asten
Baarn
Barneveld
Beemster
Bergeijk
Bergen (Noord-Holland)
Bernheze
Best
Bladel
Blaricum
Bloemendaal
Boekel
Boxmeer
Boxtel
Bunnik
Bunschoten
Buren
Bussum
Cranendonck
Cuijk
Culemborg
De Bilt
De Ronde Venen
Deurne
Diemen
Edam-Volendam
Ede
Eemnes
Eersel
Eindhoven
Elburg

gemeente

Epe
Ermelo
Geldermalsen
Geldrop-Mierlo
Gemert-Bakel
Graft-De Rijp
Grave
Haaren
Haarlem
Haarlemmerliede c.a.
Haarlemmermeer
Harderwijk
Hattem
Heemstede
Heerde
Heerhugowaard
Heeze-Leende
Heiloo
Helmond
's Hertogenbosch
Heusden
Hillegom
Hilversum
Houten
Huizen
IJsselstein
Kaag en Braassem
Katwijk
Laarbeek
Landerd
Landsmeer
Langedijk
Laren
Leiden
Leiderdorp
Leusden
Lingewaal
Lisse
Lopik
Maasdonk
Maasdriel
Mill en Sint Hubert
Montfoort
Muiden
Naarden
Neder-Betuwe
Neerijnen
Nieuwegein
Nijkerk
Noordwijk
Noordwijkerhout
Nuenen c.a.
Nunspeet
Oegstgeest
Oirschot
Oldebroek
Oostzaan
Oss
Ouder-Amstel
Oudewater
Purmerend

gemeente

Putten
Renswoude
Reusel-De Mierden
Rhenen
Schermer
Scherpenzeel
Schijndel
Sint Anthonis
Sint-Michielsgestel
Sint-Oedenrode
Soest
Someren
Son en Breugel
Stichtse Vecht
Teylingen
Tiel
Uden
Uithoorn
Utrecht
Utrechtse Heuvelrug
Valkenswaard
Veenendaal
Veghel
Veldhoven
Vianen
Voorschoten
Voorst
Vught
Waalre
Wageningen
Waterland
Weesp
West Maas en Waal
Wijdmeren
Wijk bij Duurstede
Woerden
Woudenberg
Zaltbommel
Zandvoort
Zeevang
Zeist
Zoeterwoude

ARTIKEL II

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

Het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt op grond van artikel 26, zesde lid j° vijfde lid, van de Wet op de Raad van State, omdat het zonder meer instemmend luidt.

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

's-Gravenhage, 29 augustus 2011

Beatrix

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. P. H. Donner

Uitgegeven de *negende* september 2011

De Minister van Veiligheid en Justitie,
I. W. Opstelten

NOTA VAN TOELICHTING

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

In het bestaande woningwaarderingstelsel (WWS) wordt nauwelijks rekening gehouden met de gewildheid van de woning. Gevolg daarvan is dat huizen, die qua vierkante meters en faciliteiten op elkaar lijken, vergelijkbare maximale huren hebben, of ze nu in hartje Amsterdam staan, of in Hoofddorp of in Oost-Groningen.

Dit is ondoelmatig omdat huishoudens die graag op een gewilde locatie willen wonen en dat ook kunnen betalen daartoe minder kans krijgen, terwijl omgekeerd huishoudens die wellicht minder om die plek geven daar toch blijven wonen. Bovendien ontmoedigt de relatief lage huur het aanbod. Als corporaties en projectontwikkelaars een hogere huur kunnen vragen zullen zij gemakkelijker projecten voor binnenstedelijk bouwen tot stand kunnen brengen.

In verband hiermee geeft het regeerakkoord «Vrijheid en verantwoordelijkheid» het voornemen aan, het aantal WWS-punten in regio's met schaarste te verhogen met maximaal 25 punten, afhankelijk van de WOZ-waarde. Ter uitwerking van dit voornemen is een ontwerpbesluit voorgehangen bij beide kamers der Staten-Generaal dat uitging van een zo eenvoudig mogelijke vormgeving.

Naar aanleiding van vragen van de Eerste en Tweede Kamer en een algemeen overleg met de Tweede Kamer op 18 mei 2011 is gekozen voor een uitwerking die nauwer aansluit bij het regeerakkoord door deze 25 extra punten toe te spitsen op gebieden met de hoogste WOZ-waarde.

Dit heeft geleid tot de brief van 15 juni 2011 aan de Tweede Kamer waarin navolgende bijgestelde uitwerking is weergegeven. Deze uitwerking is vervolgens tijdens het algemeen overleg op 16 juni 2011 met de Tweede Kamer besproken.

1.2 Uitwerking

De hiervoor aangegeven aanscherping gaat uit van een schaarstegebied bestaande uit de 10 zogenoemde COROP(Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma)-gebieden met de hoogste WOZ-waarde. Er zijn in totaal 40 COROP-gebieden, dus het betreft hier een kwart met de hoogste WOZ-waarde. Het betreft de WOZ-waarde van zowel huur- als koopwoningen.

COROP-gebieden vormen samenhangende woon-werkgebieden waarbinnen de reistijd voor het woonwerkverkeer binnen redelijke grenzen blijft. Elk COROP-gebied is een samenvoeging van gemeenten en volgt de provinciegrenzen. Bijlage III bij dit besluit geeft de gemeenten aan die tot dit schaarstegebied behoren.

De uitwerking van de maatregel van het regeerakkoord behelst het in die schaarstegebieden toekennen van extra WWS-punten, afhankelijk van de gewildheid van de woning. De gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen in het schaarstegebied bedraagt ca. € 215.000 en de berekening van de gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter geeft aan dat hier gaat om € 2.900 per m² voor een huurwoning. Dat laatste is een betere indicator voor de gewildheid van de woning dan de WOZ-waarde, omdat de oppervlakte zeer bepalend is voor de absolute hoogte van de WOZ-waarde. Uitgaande van de absolute WOZ-waarde komt bijvoorbeeld het gebied rond Amsterdam op de 9e plaats, maar per vierkante meter komt het op de eerste plaats. Dat komt omdat de woningen in Amsterdam relatief klein zijn.

Indien een woning die is gelegen in een van de in het schaarstegebied gelegen gemeenten een WOZ-waarde per m² heeft die hoger is dan het gemiddelde van € 2.900, worden 25 extra WWS-punten toegekend. In alle andere gevallen waarbij een woning is gelegen in een van die gemeenten, worden 15 extra WWS-punten toegekend.

Ter verduidelijking van de systematiek dient het volgende voorbeeld.

Voorbeeld : woning in het schaarstegebied (bijvoorbeeld Amsterdam)

WOZ-waarde van de woning = € 200.000
Oppervlakte = 50 m²

De WOZ-waarde per m² van deze woning bedraagt € 200.000 / 50 = € 4.000.

Deze waarde ligt boven de gemiddelde waarde van € 2.900, zodat het aantal punten met maximaal 25 kan worden verhoogd.

Hierbij wordt ten aanzien van de WOZ-waarde uitgegaan van de laatstelijk onherroepelijk vastgestelde waarde. Dit betekent dat voor een huurprijswijziging per 1 juli 2012 moet worden uitgegaan van de WOZ-beschikking over 2011 of indien deze nog niet onherroepelijk is van de WOZ-waarde van de laatstelijk onherroepelijk vastgestelde WOZ-beschikking.

Ten aanzien van de te hanteren oppervlakte van de woning ter berekening van de WOZ-waarde per m² moet worden uitgegaan van de oppervlakte van de vertrekken en overige ruimten van de woning, conform de onderdelen 1 en 2 van bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte.

2. Effecten van de beleidsvoornemens

De maximaal 25 extra WWS-punten zullen in structurele zin een belangrijke bijdrage leveren aan een betere verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de huurwoningen in het schaarstegebied.

De verwachting daarbij is dat dit alleen bij een deel van de nieuwe huurovereenkomsten zal leiden tot hogere huurprijzen. De maximaal 25 extra WWS-punten in het schaarstegebied hebben op grond van de huurprijsregelgeving geen effect op de huurprijzen bij de lopende huurovereenkomsten.

De huurprijzen van deze huurovereenkomsten kunnen immers niet worden verhoogd op grond van de toekenning van extra WWS-punten, maar alleen op grond van artikel 7: 248 van het Burgerlijk Wetboek. Hierbij gaat het om een huurverhoging op grond van een contractuele indexering of op grond van de gebruikelijke jaarlijkse maximale huurverhoging.

Belangrijk bepalend element zal zijn of een verhuurder de mogelijkheden en noodzaak ziet voor een hogere huurprijs die de maximaal 25 extra WWS-punten mogelijk maken, gezien de specifieke marktsituatie voor de desbetreffende huurwoning.

Zo werd in 2010 de huurprijs slechts beperkt geharmoniseerd: bij slechts 75% van de gemuteerde voorraad waarbij de huur gemiddeld naar ruim 79% werd gebracht van hetgeen wettelijk mogelijk is. In dit verband kan worden geconstateerd, dat de feitelijke huurprijs in een aantal steden weliswaar relatief hoger is dan elders in het land, maar ook beduidend lager is dan de maximale huurprijs. Zo blijkt uit eerder genoemd onderzoek dat de feitelijke gemiddelde huurprijs in Amsterdam 81,5% bedraagt van de maximale huurprijs. Daarbij kan echter tevens worden

geconstateerd, dat de huurprijzen in de provincie Noord-Holland ruimschoots onder de maximale huurprijsgrenzen liggen. Het is dan ook niet zo dat mensen met een laag inkomen in het schaarstegebied niet meer aan een woning kunnen komen. Verder worden lage inkomens ook tegemoet gekomen met de huurtoeslag.

Voorts is de verwachting dat verhuurders de extra ruimte voor hogere huurprijzen, net als nu, niet in alle gevallen zullen benutten om de huurprijzen van woningen te liberaliseren. Het WWS maakt het namelijk nu al mogelijk om circa 45% van de huurwoningvoorraad geliberaliseerd te verhuren. In de praktijk is echter slechts 6% geliberaliseerd verhuurd, en wordt slechts bij 4% van de geharmoniseerde woningen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de huurprijs te liberaliseren.

Deze maatregel leidt voorts niet tot een wijziging van de rol van de gemeenten of de rol van het overleg van verhuurders met hun huurdersorganisaties en bewonerscommissies.

Zo kunnen gemeenten tot prestatieafspraken komen met individuele verhuurders en met name met de toegelaten instellingen. Op grond van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) geldt namelijk al expliciet voor toegelaten instellingen de verplichting om bij hun werkzaamheden het in de betrokken gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid in acht te nemen. Daarbij speelt voor toegelaten instellingen tevens de verplichting om zich te richten op het verhuren van woningen aan specifieke doelgroepen en gelden voor hen diverse andere bepalingen in het Bbsh die hen beletten om in algemene zin maximale huurprijzen in rekening te brengen.

Het overleg dat verhuurders met hun huurdersorganisaties en bewonerscommissies voeren op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder speelt een rol doordat verhuurders in dit overleg aandacht moeten besteden aan het toewijzings- en verhuurbeleid, en ook aan het beleid inzake de huurprijzen.

Concluderend ligt het dan ook niet in de rede dat de huurprijzen bij alle nieuwe huurovereenkomsten in het schaarstegebied hoger zullen worden vastgesteld, enkel op grond van de daartoe geboden wettelijke mogelijkheid.

Wel ligt het in de rede dat hiervan sprake zal zijn bij die woningen in het schaarstegebied die nu al tegen de maximale huurprijs worden verhuurd. Dit betreft 150.000 woningen. Het effect zal zich daarbij geleidelijk voordoen, namelijk alleen bij die woningen waarbij een wisseling van huurder heeft plaatsgevonden. Hierbij gaat het jaarlijks om circa 5% van de huurwoningvoorraad (bron: Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010).

3. Uitvoering

3.1. Gevolgen voor huurders en verhuurders

De vaststelling van de maximaal 25 extra WWS-punten vergt van huurders en verhuurders in de eerste plaats de vaststelling of de woonruimte zich bevindt in het schaarstegebied. Hiervoor volstaat het om kennis te nemen van de lijst met gemeenten die is opgenomen in de bijlage bij dit besluit. Deze lijst zal tevens worden opgenomen in de gebruikelijke voorlichtingsmiddelen via www.rijksoverheid.nl.

Voor de huurders en verhuurders in het schaarstegebied zal de WOZ-waarde per m² van belang zijn. De van toepassing zijnde WOZ-waarde kan eenvoudig worden vastgesteld aan de hand van een afgegeven WOZ-beschikking. Een verhuurder verstrekt zijn huurder veelal in het voor de huurprijswijziging gebruikelijke verkeer de daarvoor

relevante gegevens. Zonodig kan een huurder zich tot de gemeente wenden om een WOZ-beschikking te vragen.

Voor het vaststellen van de oppervlakte zal de oppervlakte moeten worden bepaald van de vertrekken en overige ruimten overeenkomstig de toelichting behorende bij bijlage I, onder A. het waarderingssstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt. In de praktijk zullen huurders en verhuurders veelal al over dit gegeven beschikken, aangezien dit immers al een onderdeel vormt van het woningwaarderingssstelsel.

3.2. Gevolgen voor de huurcommissie

De maximaal 25 extra WWS-punten zullen bijdragen aan een huurprijs die beter rekening houdt met hetgeen een huurder en een verhuurder redelijkerwijs beschouwen als specifieke kwaliteitselementen. In het aantal geschillen bij de huurcommissie worden geen significante verschillen verwacht.

Inzake een concreet huurprijsgeschil staat bij de huurcommissie voorop of een voorgestelde huurprijswijziging en/of overeengekomen huurprijs redelijk is te achten. Dit betekent, dat de huurcommissie alleen hoeft vast te stellen of de maximaal 25 extra WWS-punten van toepassing zijn, indien dat van belang kan zijn ter beoordeling van de huurprijs of huurprijswijziging.

In dit kader is van belang, dat de extra 25 WWS-punten op grond van de huurprijsregelgeving geen effect hebben op de huurprijzen bij de lopende huurovereenkomsten. In het algemeen geldt daarbij, dat de huurprijzen bij de lopende huurovereenkomsten beduidend lager zijn dan de maximale huurprijzen die het WWS mogelijk maakt.

	Aantal woningen			Gemiddelde		
	Absoluut x 1.000	Relatief in %	Huurprijs in € per 1 juli 2010	WWS-punten	Maximale huurprijs in €	Aandeel feitelijke huur – maximale huur
Toegelaten instellingen	2.243	75%	€ 430	136	€ 626	69%
Niet-commerciële verhuurders	84	3%	€ 462	122	€ 560	80%
Institutionele beleggers	180	6%	€ 652	168	€ 779	84%
Bedrijven	253	8%	€ 544	141	€ 651	85%
Natuurlijke personen	240	8%	€ 476	128	€ 576	83%
Commerciële verhuurders	673¹⁾	22%	€ 549	149	€ 687	84%
Totaal	3.000	100%	€ 457	138	€ 634	72%

Bron: Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010.

Daar waar de maximaal 25 extra WWS-punten wel van belang kunnen zijn, moet de huurcommissie in de eerste plaats vaststellen of de woonruimte is gelegen in het schaarstegebied. Indien dat het geval is kan de huurcommissie vervolgens de oppervlakte vaststellen op basis van de reeds bestaande werkwijze.

Voor het vaststellen van de WOZ-waarde zal de huurcommissie uitgaan van de van toepassing zijnde WOZ-waarde.

Daar waar de WOZ-waarde wordt betwist, zal dit voor de huurcommissie slechts van beperkt belang zijn. De huurcommissie kan daaraan namelijk voorbij gaan indien een andere WOZ-waarde kennelijk geen effect kan hebben op het aantal extra toe te kennen punten. De exacte WOZ-waarde is immers niet van belang. Uitsluitend is van belang of de WOZ-waarde per m² wel of niet meer dan € 2.900 per m² bedraagt.

De uitvoeringseffecten voor de huurcommissie zullen dan ook beperkt zijn.

4. Administratieve lasten en financiële effecten voor de begroting

4.1 Administratieve lasten

Deze wijziging leidt tot geen enkele nieuwe verplichting voor verhuurders en huurders, en daarmee ook niet tot enige wijziging in de administratieve lasten.

Deze wijziging sluit voorts aan bij de huidige werkwijze van verhuurders. Zoals paragraaf 3 aangeeft, verandert er immers niets aan de afweging die huurders en verhuurders maken met betrekking tot elementen als de maximale huurprijs en de mogelijkheden en noodzaak daarvan gebruik te maken gezien de specifieke marktsituatie voor de desbetreffende huurwoning, en de voor hen geldende specifieke kwaliteitselementen van een woning.

Zoals paragraaf 3 aangeeft is het de verwachting dat deze wijziging niet zal leiden tot een significant ander aantal huurprijsgeschillen bij de huurcommissie. De daaraan verbonden administratieve lasten voor verhuurders en huurders zullen daardoor evenmin wijzigen.

4.2 Financiële effecten voor de rijksbegroting

Zoals paragraaf 2 aangeeft is het de verwachting dat de huurprijzen bij een beperkt aantal nieuwe huurovereenkomsten hoger dan nu zullen worden vastgesteld. De verwachting is dat deze huurprijsontwikkeling zal leiden tot een groter beslag op de huurtoeslag, dat per jaar € 4 miljoen extra bedraagt.

Zoals paragraaf 3 aangeeft zijn er voorts geen significante uitvoeringsgevolgen voor de huurcommissie, en zijn daaraan dan ook geen financiële effecten verbonden.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. P. H. Donner