

Vergaderjaar 2014–2015

27 926

Huurbeleid

Nr. 237

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 25 november 2014

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister van Wonen en Rijksdienst over de brief van 17 oktober 2014 over het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (Kamerstuk 27 926, nr. 234).

De Minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 21 november 2014. Vragen en antwoorden, voorzien van een inleiding, zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Geurts

Adjunct-griffier van de commissie,
Verstraten

Inleiding

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft mij vragen gesteld over de modernisering van het woningwaardingsstelsel (WWS) naar aanleiding van de voorhang van het ontwerpbesluit d.d. 17 oktober 2014, houdende een wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte. De antwoorden op deze vragen volgen hierna. Tevens is bijgevoegd een reactie op de notitie van de gemeente Amsterdam¹, dit conform het verzoek van uw Kamer blijktens het Verslag van de regeling van werkzaamheden van 19 november 2014 (Handelingen II 2014/15, nr.26).

Vragen en antwoorden

Vraag 1

Is de verlaging van de maximaal redelijke huur in steden als Utrecht, Amersfoort en Eindhoven het gevolg van het verdwijnen van de zogenoemde Donnerpunten?

Antwoord 1

De verlaging van de maximale huur in steden als Utrecht, Amersfoort en Eindhoven is deels het gevolg van het vervallen van zowel de schaarstepunten als van relatief veel punten voor woonomgeving en type woonvorm (relatief veel eengezinswoningen die meer punten krijgen). Het verlies van deze punten wordt niet volledig gecompenseerd doordat de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in deze steden beduidend onder het niveau van een stad als bijvoorbeeld Amsterdam ligt.

Vraag 2

Moet de maximaal redelijke huur per huurwoning nu elk jaar of elke drie jaar opnieuw worden vastgesteld door de verhuurder?

Antwoord 2

De WOZ-waarde van een woning wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld door de gemeente. Als gevolg daarvan moet ook de maximale huurprijs jaarlijks opnieuw worden bepaald. De wijze waarop de nieuwe WOZ-waarde moet worden berekend zal jaarlijks aan gemeenten en verhuurders worden bekend gemaakt. Overigens kan ook in het huidige stelsel de maximale huurprijs wijzigen als gevolg van veranderingen aan de woning of woonomgeving.

Naast de jaarlijkse aanpassing vindt er na drie jaar een herijking plaats om te waarborgen dat het WOZ-aandeel in het WWS op 25% gehandhaafd blijft (zie ook het antwoord op vraag 4 tot en met 8 en 65). De uitkomsten van de herijking worden tegelijkertijd met de jaarlijkse aanpassing verwerkt, zodat dit voor verhuurders geen extra werk oplevert.

Vraag 3

Kunt u toelichten welke uitvoeringsproblemen kunnen ontstaan nu de maximaal redelijke huur steeds wisselt onder invloed van de WOZ-beschikking van elke afzonderlijke eenheid, die meestal in maart/april van een kalenderjaar worden gepubliceerd, terwijl de jaarlijkse huurverhoging uiterlijk op 1 mei bekend dient te zijn? Zou de verschuiving van de datum van de jaarlijkse huurprijsaanpassing van 1 juli naar 1 januari hiervoor een oplossing kunnen bieden?

Vraag 13

Hoe verhoudt het vaststellen van de WOZ-waarde van een huis zich tot een mogelijke huurverhoging die jaarlijks op 1 juli plaatsvindt? Met

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

andere woorden: wat gebeurt er als de WOZ-waarde nog niet bekend is en er wel een nieuwe huurprijs wordt voorgesteld door de verhuurder?

Vraag 14

Klopt het dat voor 90% van de panden in maart de WOZ-waarde is vastgesteld? Zo nee, wanneer dan wel en voor welk percentage? Wat gebeurt er met de panden waarvoor nog geen (correcte) WOZ-waarde is vastgesteld?

Vraag 46

Bent u bereid de voorgestelde oplossingsrichting van de corporaties over te nemen namelijk de invoering van het WWS per 1 september of 1 oktober en standaard uit te gaan van de WOZ van het jaar ervoor (T-1) om permanente (elk jaar terugkerende) tijdsdruk te voorkomen bij wijziging van de puntentallen en het krappe tijdschema van de huurverhoging? Deelt u de mening dat bij een keuze voor T-1 bovendien de bezwaren tegen de WOZ-waarde dan ongeveer afgehandeld kunnen zijn zodat voor de meeste woningen een definitieve WOZ beschikbaar is, terwijl dit bij T=0 onmogelijk is?

Vraag 50

Hebben verhuurders voldoende tijd om de WOZ-waarde te integreren in hun huurverhogingsvoorstellen voordat deze naar de huurder gaan?

Antwoord op vragen 3, 13, 14, 46 en 50

Op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) dient de WOZ-beschikking genomen te worden binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar waarvoor zij geldt. De Waarderingskamer heeft toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ en verstrekt jaarlijks een overzicht inzake deze uitvoering aan de Staatssecretaris van Financiën. Het laatste overzicht is verstrekt bij brief van 27 juni 2014. Uit dat overzicht blijkt dat in 2014 de WOZ-beschikkingen in 95,4% van de gevallen tijdig zijn verzonden. In een aantal gevallen overschrijdt de gemeente de WOZ-beschikking de wettelijke termijn. Het te laat verstrekken van de WOZ-beschikking leidt echter niet tot nietigheid, zodat die WOZ-beschikking de basis is waarop het puntenaantal van de desbetreffende panden moet worden berekend.

Gelet op het jaarverslag 2013 van de Waarderingskamer werden de laatste WOZ-beschikkingen in maart 2013 verzonden.

Slechts bij hoge uitzondering zullen verhuurders pas na 1 maart kunnen beschikken over de WOZ-beschikking. Ik ben van mening, dat van verhuurders mag worden verwacht dat zij zo nodig in staat zijn om binnen twee weken na 1 maart de nieuwe WOZ-waarden in een geautomatiseerd systeem te verwerken. Daarbij teken ik aan, dat er veel gemeenten zijn die al vroegtijdig de WOZ-waarde afstemmen met betrokken partijen. In het reeds genoemde overzicht dat de Waarderingskamer heeft verstrekt bij brief van 27 juni 2014, geeft de Waarderingskamer aan dat door gemeenten de laatste jaren veel is geïnvesteerd in informele contacten voorafgaand aan en na het nemen van WOZ-beschikkingen, hetgeen ook vruchten lijkt af te werpen (?). In die gevallen dat de verhuurder de actuele WOZ-beschikking niet tijdig heeft kunnen verwerken in de huurprijs, zal hij dat veelal kunnen doen op basis van een aanname, bijvoorbeeld op basis van de WOZ-beschikking van het voorgaande jaar. De exacte WOZ-beschikking is veel minder relevant in gevallen waar de feitelijke huurprijs ver beneden de maximale huurprijs ligt en de precieze hoogte van de WOZ-waarde weinig invloed heeft op de feitelijke huurprijs. Dit is vaak het geval, zoals onder meer blijkt uit het rapport «Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2014» dat ik u onlangs heb toegezonden: de feitelijke huurprijs bedraagt gemiddeld slechts circa 70% van de maximale

huurprijs. Ik acht het jaarlijks kunnen wisselen van de maximale huurprijs redelijkerwijs geen element dat tot uitvoeringsproblemen zou leiden. Voorts hecht ik aan een gebruik van de WOZ-waarde die zo goed mogelijk een weergave geeft van de actuele gewildheid van de woning. Hierbij speelt dat de WOZ-beschikking van enig jaar een weergave geeft van de waarde op 1 januari van het jaar daarvoor (T-1). Gebruik van de WOZ-beschikking van nog een jaar eerder, zou betekenen dat de huurverhoging per 1 juli 2015 gebaseerd wordt op de waardepeildatum van de WOZ-waarde op 1 januari 2013. De WOZ-waarde zou daarmee in veel gevallen afwijken van de actuele gewildheid van de woning. Ook geldt bij gebruik van de eerdere WOZ-beschikking, dat de exacte relatie tussen WOZ-waarde en huurprijs voor een huurder veel minder overzichtelijk wordt. Dit geldt ook als de jaarlijkse huuraanpassing wordt verschoven van 1 juli naar 1 januari. De huurder zou daardoor bezwaar tegen de WOZ-waarde kunnen maken omdat hij het effect op de huurprijs niet kan inschatten. In het licht van het voorgaande acht ik het dan ook niet aan de orde om hiervoor de jaarlijkse huuraanpassing te verschuiven van 1 juli naar 1 januari.

Vraag 4

Op welke manier zal elke drie jaar de herijking van het WWS vorm krijgen om de WOZ component op 25% van het totaal te houden?

Vraag 65

Waarom is ervoor gekozen om driejaarlijks het aantal WWS-punten te herijken, terwijl de WOZ-waarde en de huurprijs jaarlijks worden bepaald?

Antwoord op vragen 4 en 65

Na drie jaar zal het WWS worden herijkt om te bepalen of de WOZ-waarde gemiddeld nog steeds 25% van de maximale huurprijs bepaalt. De voortdurende aanpassing van de woningvoorraad zou dit percentage namelijk kunnen beïnvloeden, door wijziging van de punten voor de overige objectieve WWS-onderdelen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het realiseren van energiebesparende maatregelen, die tot meer WWS-punten leiden.

Voor de herijking van het WWS wordt het driejaarlijkse onderzoek WoON gebruikt. Per WoON-meting wordt onderzocht wat de actuele opbouw van de huurpunten is op basis van de fysieke kenmerken van woningen in de huursector (de niet-WOZ-component). Daarnaast is in elke meting van WoON de WOZ-waarde en het oppervlak van de woningen bekend. Met deze gegevens is het mogelijk een actualisatie van de parameters in het WWS uit te voeren waarbij het aandeel van de WOZ in de maximale huur 25% blijft. Zie ook het antwoord op vraag 5 tot en met 8.

Vraag 5

Wat zal het gevolg zijn voor de puntencomponent in het WWS als de landelijk gemiddelde WOZ-waarde toeneemt of afneemt? Welk gevolg heeft dit voor de puntwaarde van de liberalisatiegrens?

Vraag 6

Is de toename van de landelijk gemiddelde WOZ-waarde van invloed op de puntprijs?

Vraag 7

Is de toename van de landelijk gemiddelde WOZ-waarde van invloed op het puntenaantal dat correspondeert met de liberalisatiegrens?

Vraag 8

Kunt u aangeven in welke mate een langjarige landelijk gemiddelde WOZ-ontwikkeling boven de inflatie leidt tot een vergroting van de totale

maximaal redelijke huur van de sociale voorraad en daarmee tot een verlaging van de liberalisatiegrens uitgedrukt in woonwaardepunten?

Antwoord vragen 5, 6, 7 en 8

Het doel van het opnemen van de WOZ-waarde in het WWS is om de kwaliteit en gewildheid van *individuele* woningen beter in het stelsel tot uitdrukking te laten komen. Het doel is niet om de huurprijzen aan te laten sluiten bij de algemene waardeontwikkeling van koopwoningen. Daarom is de regeling zo vormgegeven dat jaarlijks wordt gecorrigeerd voor deze algemene waardeontwikkeling. Een langjarige landelijk gemiddelde WOZ-ontwikkeling boven de inflatie, of een verdubbeling daarvan, heeft derhalve geen effect op de maximale huurprijzen.

Wat het nieuwe WWS wel doet, is dat als de ontwikkeling van de WOZ-waarde van een individuele woning afwijkt van de gemiddelde ontwikkeling, er een bijstelling van de maximale huurprijs van die woning plaatsvindt.

De liberalisatiegrens blijft een vaste huurprijsgrens, die afgezien van de tijdelijke bevrozing in de komende jaren, met inflatie wordt aangepast. Wel kan de aangegeven driejaarlijkse herijking leiden, bij een gelijke hoogte van de liberalisatiegrens, tot een ander puntental waarbij de woning kan worden geliberaliseerd. Bij de driejaarlijkse herijking wordt voor de gehele Nederlandse woningvoorraad gekeken naar de ontwikkeling van de objectieve WWS-punten versus de ontwikkeling van de WOZ-punten. Het aantal objectieve WWS-punten verandert namelijk voortdurend als gevolg van nieuwbouw, woningverbetering en sloop. Om te bewerkstelligen dat het aandeel van de WOZ in het WWS gemiddeld genomen op 25% gehandhaafd blijft, vindt deze herijking plaats. Dit kan tot gevolg hebben dat het puntental dat correspondeert met de liberalisatiegrens verandert.

Vraag 9

Waarom moet de voorgestelde wijziging op 1 juli 2015 ingaan?

Vraag 24

Kan invoering na 1 juli 2015 plaatsvinden? De termijn is voor 2015 zeer krap, is het mogelijk om de WOZ-waarde van het jaar ervoor te hanteren?

Antwoord op vragen 9 en 24

In het Woonakkoord dat februari 2013 is besloten om vóór Prinsjesdag 2013 een aanpassing van het WWS voor te stellen. Op 13 september 2013 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst een brief gestuurd met een voorstel (Kamerstuk 32 847, nr. 86) gevolgd door een verfijning van het voorstel met een brief van 11 april 2014 (Kamerstuk 32 847, nr. 119). Door het voorstel per 1 juli 2015 van kracht te laten worden, geldt het nieuwe stelsel voor de eerstvolgende huurronde. Indien het voorstel later van kracht wordt, zullen de effecten over het algemeen pas bij de huurronde van 1 juli 2016 merkbaar zijn (behoudens nieuwe huurcontracten).

Daarom wordt invoering per 1 juli 2015 voorgesteld.

Zoals ik hiervoor heb aangegeven, met name in mijn antwoord op vraag 3, ben ik voorts van mening dat het goed mogelijk is voor verhuurders om het aangepaste WWS per 1 juli 2015 toe te passen.

Vraag 10

Kunt u een overzicht laten zien met daarin de grootste stijgers van huurprijzen en de grootste dalers van huurprijzen en welke mensen dit treft, om zo een evenwichtig beeld te hebben naast de gemiddelde uitwerking zoals beschreven in het ABF-rapport?

Antwoord 10

Als voor alle gereguleerde huurwoningen het verschil tussen de maximale huur in het nieuwe WWS en het bestaande WWS in vijf klassen wordt ingedeeld zijn voor de eerste klasse (de klasse met een afname van de maximale huur) en de vijfde klasse (de klasse met de grootste stijging van de maximale huur) de verschillen naar bewonerkenmerken als volgt. In woningen in de eerste klasse wonen relatief veel huishoudens met kinderen en huishoudens in de leeftijdsklasse 30–64 jaar. In de klasse met de hoogste maximale huurprijsverschillen wonen relatief wat meer alleenstaanden, paren en meer oudere huishoudens (leeftijd 75-plus). In deze hoogste klasse komen ook beduidend minder huishoudens met een inkomen tot € 33.000 en meer huishoudens in de inkomensgroep € 43.000-plus voor. Nogmaals zij benadrukt dat het hier gaat om effecten op maximale huurprijzen en niet op de feitelijke huurprijzen.

Vraag 11

Kunt u een uitgebreid overzicht geven van de verschillende huurklassen en verschillende inkomensgroepen en de gevolgen op de huurprijs en de woonquote?

Vraag 69

Hoeveel huurders zullen te maken krijgen met een huurverhoging door het nieuwe stelsel en hoeveel is het verschil in euro's?

Antwoord op vragen 11 en 69

De aanpassing van het WWS leidt op zichzelf bij invoering niet tot hogere huurprijzen, en daarmee niet tot een hogere woonquote. Het WWS bepaalt alleen de maximale huurprijs, een plafond waar de feitelijke huurprijs onder dient te blijven. Een verhoging van de huurprijs is aan de orde bij de reguliere jaarlijkse huurverhoging, bij een nieuwe huurder, en bij woningverbetering. De nieuwe huur na huurverhoging kan worden getoetst aan het WWS. In het nieuwe WWS blijft de maximale huurprijs landelijk gemiddeld gelijk.

De aanpassing van het WWS heeft daardoor op zichzelf geen effect op de verschillende huurklassen en voor inkomensgroepen. Voor de gevraagde overzichten verwijs ik dan ook naar de rapportage «Staat van de Woningmarkt, jaarrapportage 2014»(Kamerstuk 32 847, nr. 128). In hoeverre de aanpassing van het WWS op termijn leidt tot hogere huurprijzen en een hogere woonquote, is mede afhankelijk van het gedrag van huurders en verhuurders.

Huurders zullen immers op basis van het gewijzigd WWS tot andere woonkeuzes kunnen komen. Verhuurders zullen tot een gewijzigd huurbeleid en gewijzigd investeringsgedrag kunnen komen.

In de toelichting van het ontwerpbesluit heb ik dan ook aangegeven, dat er twee jaar na inwerkingtreding van nieuwe stelsel zal worden geëvalueerd. Hierbij zal aandacht zijn voor de investeringsbeslissingen van verhuurders, de verbetering van de doorstroming en het terug brengen van de wachtlijsten.

Vraag 12

Wat betekent de wetswijziging concreet voor mensen die huurtoeslag ontvangen? Wat betalen huurtoeslagontvangers nu aan huur en hoeveel zal dat zijn als deze wet van kracht wordt? Graag een zo volledig mogelijk overzicht.

Antwoord 12

Voor mensen die huurtoeslag ontvangen verandert er niets: hun huurprijs kan net als nu het geval is jaarlijks stijgen met de wettelijk toegestane maximale huurstijging en deze verandert niet als gevolg van de modernisering van het WWS (zie ook het antwoord op vragen 11 en 69). De maximale huurprijzen veranderen wel, maar de wijziging is zodanig

vormgegeven dat de totale huurruimte voor verhuurders gelijk blijft. Macro gezien leidt dit niet tot een toe of afname van de uitgaven aan huurtoeslag. De meerjarenraming van uitgaven aan huurtoeslag is dan ook niet aangepast vanwege de modernisering van het WWS. Voor een overzicht van de gemiddelde huurprijs en huurtoeslag per type huishouden verwijs ik naar het jaarverslag huurtoeslag (Kamerstuk 27 926, nr. 231).

Vraag 15

Hebben huurders voldoende tijd om bezwaar te maken, zowel tegen de WOZ-waarde als tegen een huurverhoging, wanneer deze pas in maart of april bekend is, maar diezelfde huurder in mei een voorstel voor een nieuwe huurprijs ontvangt?

Antwoord 15

Met het ontwerpbesluit zullen huurders voldoende tijd hebben om bezwaar te maken tegen zowel de WOZ-waarde als tegen huurverhoging. Inhoudelijke afhandeling van een bezwaar kan de huurder koppelen aan nadere gegevens, zoals het huurverhogingsvoorstel van de verhuurder. Voor een voorstel tot huurprijsverhoging geldt dat deze minimaal twee maanden van te voren schriftelijk moet worden gedaan; de huurder heeft dus twee maanden de tijd om af te wegen of een door hem ingediend bezwaar tegen de WOZ-waarde ook zou moeten leiden tot een bezwaar tot de huurverhoging.

Vraag 16

Sinds enige tijd wordt het hebben van een energielabel meegerekend in de punten. Wanneer wordt deze maatregel geëvalueerd?

Vraag 39

Waarom is de werking van het energielabel, dat sinds 2011 is opgenomen in het WWS, nog niet geëvalueerd zoals afgesproken in het (herijkte) Convenant energiebesparing? Bent u bereid dit alsnog te doen?

Antwoord op vragen 16 en 39

Het gebruik van het energielabel wordt jaarlijks gemonitord, met name in de jaarlijkse rapportage over het huurbeleid. De rapportage «Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2013» (Kamerstuk 27 926, nr. 207). is aan de orde geweest in het Algemeen Overleg Huurbeleid op 31 oktober 2013 (Kamerstuk 27 926, nr. 212). De rapportage «Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2014» (Kamerstuk 27 926, nr. 236) is toegezonden aan de Tweede Kamer bij de brief van 12 november 2014. Het energielabel als zodanig is meerdere malen aan de orde geweest in de Tweede Kamer, zoals onlangs in het Algemeen Overleg op 1 juli 2014 (Kamerstuk 30 196, nr. 254). Voorafgaand aan dit Algemeen Overleg hebben Aedes en de Woonbond zich gericht tot de Tweede Kamer bij brief van 27 juni 2014. Met deze brief gaven zij aan dat het bestaande systeem van het energielabel goed werkt voor huurders en verhuurders. De Woonbond en Aedes verzochten daarom in elk geval in de huursector het bestaande energielabel te behouden. Het beeld, dat het energielabel niet is geëvalueerd deel ik dan ook niet.

Vraag 17

Hoe wordt omgegaan met het ontbreken van een WOZ-waarde, bijvoorbeeld omdat een huis nog gebouwd of gerenoveerd wordt? Wat zijn de consequenties voor de huurder, de verhuurder en de gemeente?

Vraag 25

Hoe wordt omgegaan met nieuwbouw en renovatie? Dergelijke woningen hebben (nog) geen WOZ-waarde.

Vraag 52

Op welke manier wordt de WOZ-waarde van nieuwbouwwoningen verrekend?

Antwoord op vragen 17, 25 en 52

De Wet WOZ geeft in artikel 18 voorschriften voor het vaststellen van de WOZ-waarde bij nieuwbouw en renovatie. Er is dus ook in deze gevallen een WOZ-waarde beschikbaar om de maximale huurprijs te kunnen bepalen.

In het geval van een renovatie na de peildatum van 1 januari van het voorafgaande jaar (voor de beschikking 2015 is dat peildatum 1 januari 2014) geldt de specifieke regeling dat de waardepeildatum wordt verschoven naar 1 januari van het jaar van de beschikking (bij een renovatie in de loop van 2014 is dat dus 1 januari 2015). De renovatie komt daardoor wel tot uiting in de WOZ-waarde. Overigens zal een renovatie in veel gevallen op andere onderdelen tot extra punten leiden. Zo zal het aanbrengen van energetische maatregelen om een meergezinswoning te verbeteren van energielabel G naar energielabel C leiden tot 15 extra punten. Hoe hiermee in de praktijk wordt omgegaan zal ik in de voorgenomen evaluatie meenemen.

Ook in het geval van opgeleverde nieuwbouw is er een WOZ-waarde vastgesteld. Voor de nieuwbouw die niet is voltooid bevat het ontwerpbesluit een specifieke regeling. Hiervoor wordt uitgegaan van de vervangingswaarde. De Waarderingskamer heeft een modeltaxatieverslag <http://www.waarderingskamer.nl/kiosk/document.aspx?iddoc=101> vastgesteld waaruit blijkt hoe een woning in aanbouw wordt getaxeerd. Met dat taxatieverslag wordt de waarde voor de woning bepaald door het voortgangpercentage van de bouw op 1 januari te vermenigvuldigen met de geobjectiveerde stichtingskosten. Ingevolge het ontwerpbesluit is het geval van nieuwbouw de te gebruiken waarde te berekenen door het voortgangpercentage op 100% te zetten. De waarde voor de grond wordt daarbij opgeteld.

Voor die gevallen waarin nieuwbouw toch geen of een hele lage WOZ-waarde heeft, is in het ontwerp Besluit bepaald dat moet worden uitgegaan van een WOZ-waarde van € 40.000,-.

Verder is in dit verband van belang dat het ontwerpbesluit een regeling kent voor de in de kalenderjaren 2015 tot en met 2019 gerealiseerde nieuwbouw die is bestemd voor het geliberaliseerde segment. Het betreft hier de uitvoering van de motie Visser/ Monasch (Kamerstuk 33 400 VII, nr. 34). Geregeld is dat een woning die minimaal 110 punten kent voor de objectieve onderdelen van het WWS (dus op basis van de WOZ), vervolgens in alle gevallen minimaal 40 punten voor de WOZ-waarde krijgt. Met dit totale puntental kan de verhuurder er in alle gevallen er kiezen om deze woningen aan te bieden met een geliberaliseerde huurprijs.

In de tweede plaats houdt het ontwerpbesluit rekening met nieuwbouw voor het geliberaliseerde segment gerealiseerd in de kalenderjaren 2015 tot en met 2019 door een specifieke regeling. Het betreft hier de uitvoering van de motie Visser/Monasch (Kamerstuk 33 400 VII, nr. 34). Ingevolge het ontwerpbesluit is bepalend dat de woning minimaal 110 punten kent voor de onderdelen die niet worden gewaardeerd op basis van de WOZ. Deze categorie nieuwbouw krijgt vervolgens in alle gevallen minimaal 40 punten voor de WOZ-waarde. Daarmee kan de verhuurder in alle gevallen ervoor kiezen om deze woningen aan te bieden met een geliberaliseerde huurprijs.

Vraag 18

Op welke wijze(n) gaat de regering misbruik van bezwaar tegen bij de WOZ-bepaling?

Vraag 19

Wat betekent de wetswijziging voor de wildgroei aan «bezwaarbu-reautjes» die bezwaar maken voor mensen die het niet eens zijn met de hoogte van de toegekende WOZ? Kan het antwoord worden toegelicht?

Antwoord op vragen 18 en 19

Eenzijds zal de voorgestelde wijziging bijdragen aan een geringer aantal bezwaren van verhuurders tegen de WOZ-waarde. De voorliggende wijziging van het WWS leidt er namelijk toe dat verhuurders feitelijk ook een belang gaan krijgen bij een hoge WOZ-waarde. Zij zullen dus minder bezwaren indienen gericht op een lagere WOZ-waarde.

Anderzijds zullen er extra bezwaren kunnen volgen van huurders. Zij zullen namelijk een belang hebben bij een lagere WOZ-waarde. Hierbij moet overigens worden opgemerkt, dat dit belang alleen aanwezig is indien dat bezwaar kan leiden tot een zodanig lagere maximale huurprijs, dat daarmee een huurprijsverhoging of zelfs de feitelijke huurprijs moet worden verlaagd. In zijn algemeen zal een dergelijk belang niet aanwezig zijn doordat de gemiddelde feitelijke huurprijs meestal ver beneden de maximale huurprijs ligt.

Bij de procedures bij de huurcommissie geldt dat de verliezende partij gehouden is tot betaling van de leges. Dit houdt dan ook in, dat een huurder in het aangegeven voorbeeld weliswaar bezwaar kan aantekenen tegen een voorgestelde huurverhoging, maar uiteindelijk door de huurcommissie wordt gehouden tot betaling van € 25 leges.

Een directe relatie tussen de voorliggende wijziging en de wildgroei aan «bezwaarbureautjes» is dan ook niet te geven. Hierbij is de wijziging van het Besluit proceskosten bestuursrecht (Staatsblad 2014, 411) relevant. Dit besluit is erop gericht om de vergoeding van (proces)kosten te matigen van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand op een (hoor)zitting en van kosten van een deskundige voor het opstellen van een taxatieverslag en het verschijnen ter (hoor)zitting te matigen, zonder echter af te doen aan de rechtsbescherming voor de betrokken burger. Dit vermindert naar verwachting de prikkel om te verdienen aan bezwaarprocedures.

De Tweede Kamer is geïnformeerd bij brief van 4 november 2014 (Kamerstuk 33 462, nr. 11) dat dit besluit in werking treedt per 1 januari 2015.

Vraag 21

Hoeveel zorginstellingen zullen verhuurder worden?

Antwoord 21

Het is niet bekend hoeveel zorginstellingen verhuurders zullen gaan worden. Zorginstellingen kunnen zich richten op zwaardere doelgroepen of ze kunnen kiezen voor verhuur van kamers/appartementen gecombineerd met het leveren van extramurale zorg en ondersteuning. Indien een zorginstelling tot de conclusie komt dat het vastgoed niet aansluit op de veranderende wensen van de mensen en de eisen van de huidige tijd, kan ook sluiting van een locatie of een alternatief buiten de zorg een optie vormen. Op voorhand is niet te voorspellen welke keuzes instellingen maken.

Vraag 22

Ouderenzorgappartementen die in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd, zijn dat met subsidie voor kleinschalige bouw. Klopt het dat zij echter qua oppervlakte de grootte van een riant appartement in de vrije sector hebben? Hoe betaalbaar blijven deze woningen?

Antwoord 22

In het algemeen zijn wooneenheden in verzorgingshuizen vrij klein. Wanneer deze worden verhuurd als zelfstandige woningen neemt de oppervlakte niet toe, tenzij samenvoeging plaatsvindt. Bij een geringe oppervlakte is het aantal WWS-punten hiervoor niet hoog, hetgeen bijdraagt aan het betaalbaar blijven van deze woningen. Een zorginstelling kan er ook voor kiezen om verschillende eenheden samen te voegen tot een groter appartement; in dat geval zullen er meer WWS-punten voor oppervlakte kunnen worden toegekend, en meer huur kunnen worden gevraagd.

Vraag 23

Hoe verhoudt zich deze wetswijziging tot het scheiden van wonen en zorg? Hoe kunnen woningen voor ouderen en zorgbehoevenden in de toekomst betaalbaar blijven?

Antwoord 23

De ingezette beweging van extramuralisering en het scheiden van wonen en zorg volgt zijn eigen traject en staat los van de modernisering van het WWS. Wel krijgen verhuurders zorgvastgoed met het WWS te maken wanneer zij er voor kiezen om zorgeenheden – al dan niet na verbouwing – als zelfstandige woningen voor verhuur aan te bieden. Het WWS heeft tot doel om huurders te beschermen tegen onredelijke hoge huurprijzen in relatie tot de kwaliteit en dat geldt dan ook voor omgebouwde zorgeenheden. Er is wat dat betreft geen verschil tussen zelfstandige woningen in voormalige verzorgingshuizen en andere zelfstandige woningen.

Vraag 26

Wat is de situatie voor zorgorganisaties waar leegstand dreigt als gevolg van de extramuralisering van verzorgingshuiswoningen? Als voormalige verzorgingshuiswoningen op de particuliere huurmarkt worden aangeboden, dan zullen zij ook te maken krijgen met het WWS. Is er onderzoek gedaan naar de gevolgen van het nieuwe WWS op de opbrengstpotentie van zelfstandige huurwoningen die zorgorganisaties willen aanbieden aan particuliere huishoudens?

Antwoord 26

Wanneer verzorgingshuizen bestaande wooneenheden aanbieden als zelfstandige woonruimte voor de verhuur, dan zullen zij te maken krijgen met het gemoderniseerde WWS. In het rapport van ABF «Actualisatie Kabinetsvoorstel» wordt ingegaan op de gevolgen voor de groep woningen die bedoeld zijn voor de huisvesting van ouderen. Uit de berekeningen van ABF blijkt dat gemiddeld genomen de maximale huurprijzen voor deze categorie woningen met minder dan 2,5% afwijkt van de bestaande maximale huurprijzen.

Er is niet specifiek gekeken naar wooneenheden in verzorgingshuizen die worden aangeboden als zelfstandige woningen. Daarvoor ontbraken de gegevens: in het WoON zijn deze woningen niet als aparte categorie opgenomen en daarmee niet herkenbaar, en in de door verhuurders aangeleverde bestanden is niet aangegeven of het woningen betreft in voormalige verzorgingshuizen.

De quick-scan zoals die recent door ActiZ is uitgevoerd en waarvoor verhuurders (een beperkt aantal) gegevens hebben aangeleverd, is het eerste onderzoek dat zich specifiek richt op deze categorie woningen. De resultaten van deze quick-scan laten zien dat er zich in het algemeen geen problemen voordoen met de toepassing van het WWS voor deze categorie woningen. Opgemerkt moet worden dat de maximale huurprijzen van tot zelfstandige woningen omgebouwde eenheden ook wordt beïnvloed door keuzes die verhuurders maken ten aanzien van de

eventuele ombouw, bijvoorbeeld het al of niet samenvoegen van verschillende eenheden tot één woning.

Vraag 27

Verzorgingshuizen zijn bijna altijd onderdeel van een verzorgingscomplex en kennen nog geen individuele WOZ-waarde. Is het redelijk dat in die gevallen, in het nieuwe WWS wordt uitgegaan van een drempelwaarde van € 40.000?

Antwoord 27

Voor zover nu kan worden ingeschat zijn als zelfstandige woningen aangeboden eenheden in voormalige verzorgingshuizen in het algemeen gering van oppervlakte, waardoor ook een lage WOZ-waarde waarschijnlijk is. Een drempelwaarde van € 40.000 is dan redelijk. Over het algemeen is het overigens zo dat woningen in voormalige verzorgingshuizen als nieuwe WOZ-objecten zijn te beschouwen en gemeenten zullen deze waarden op basis van de Wet WOZ als nieuwbouw (zie hiervoor het antwoord op vraag 17).

Vraag 28

Uit een quick-scan onder leden van ActiZ blijkt dat vrijwel alle verzorgingshuiswoningen in het nieuwe stelsel minder huurpunten krijgen. De nieuwe huurpunten voor de WOZ-waarde compenseren in onvoldoende mate het verlies van huurpunten voor de huidige onderdelen «Soort woning, «Woonomgeving» en «Schaarstepunten»: is dit beeld juist?

Antwoord 28

Het is correct dat bij de in de quick-scan opgenomen woningen de maximale huurprijs daalt. Dat wil echter niet zeggen dat de maximale huurprijs daarmee een onvoldoende weerspiegeling is van de kwaliteit. De WOZ-waarde weerspiegelt de waardering van woonconsumenten voor woningen, waarbij een lagere WOZ-waarde impliceert dat de waardering voor de betreffende woning niet zo groot is. Of dit ook daadwerkelijk het geval is voor ter verhuur aangeboden voormalige zorgeenheden moet nog blijken wanneer de werkelijke WOZ-waarden voor deze woningen zijn vastgesteld. Verder is het zo dat deze zorgwoningen vanwege het langer zelfstandig wonen van ouderen moeten concurreren met «gewone» woningen. Wanneer zorgwoningen klein zijn of over onvoldoende kwaliteit beschikken, zal hoe dan ook geen hoge huurprijs gevraagd kunnen worden.

Vraag 29

Uit de quick-scan van ActiZ blijkt ook dat woningen gelegen in schaarstegebieden geconfronteerd worden met de grootste daling in huurpunten: is dit juist?

Antwoord 29

Uit de quick-scan komt inderdaad dit beeld naar voren. Omdat de werkelijke WOZ-waarde van de in deze quick-scan opgenomen woningen nog niet bekend is wordt uitgegaan van de drempelwaarde van € 40.000. Het is mogelijk dat na oplevering van de omgebouwde woningen blijkt dat de werkelijke WOZ-waarde hoger ligt, waarbij de WOZ-waarde voor deze woningen in schaarstegebieden mogelijk gemiddeld hoger ligt dan elders. In dat geval kan de maximale huurprijs hoger zijn en de veronderstelde daling in huurpunten ook anders uitvallen.

Vraag 30

Uit de quick-scan van ActiZ blijkt dat in vergelijking met de huidige situatie ook de maximale huurprijs lager uitvalt. Dit is gemiddeld € 100 met uitschieters van meer dan € 150. De vaste drempelwaarde van

€ 40.000. leidt er toe dat alle verzorgingswoningen op dezelfde wijze gewaardeerd worden voor de absolute WOZ-waarde. Klopt het dat dit nadeliger uitpakt voor de grotere woningen?

Antwoord 30

Grotere woningen hebben, onder verder gelijkblijvende omstandigheden, doorgaans een hogere WOZ-waarde dan kleinere woningen. Een uniforme drempelwaarde is daarmee gunstiger (vanuit de verhuurder gezien) voor kleine dan voor grote woningen. Daarmee is niet gezegd dat de drempelwaarde van € 40.000 te laag zou zijn: het moet nog blijken wat de werkelijke waarde is van de voor zelfstandige verhuur aangeboden wooneenheden. In ieder geval blijkt uit de quick-scan van ActiZ dat slechts in een beperkt aantal gevallen er sprake is van een nieuwe maximale huurprijs die lager is dan de gevraagde huurprijs. Het toepassen van de drempelwaarde is hoe dan ook een vraagstuk van tijdelijke aard omdat op een gegeven moment voor de omgebouwde eenheden een actuele WOZ-waarde zal zijn vastgesteld. Voorts geldt hierbij, dat verhuurders gemeenten kunnen verzoeken om bij ombouw van een complex te komen tot een actuele WOZ-waarde van de afzonderlijke eenheden door toepassing van artikel 18 derde lid van de Wet WOZ. De vraag of de drempelwaarde van € 40.000 dan aan de orde is, is dan afhankelijk van de toegepaste ombouw en de door de gemeente toegepaste taxatie in het kader van de Wet WOZ. (Zie ook antwoord op vraag 27)

Vraag 31

Uit de quick-scan van ActiZ blijkt dat ondanks de daling van de maximale huurprijs in het nieuwe stelsel, de huurruimte tussen de feitelijke huren vanaf € 650 en de nieuwe maximale huren ruimschoots aanwezig is. Kunt u een reactie geven op het feit dat voor woningen met een feitelijke huur tot € 650 de huurruimte in de nieuwe situatie zeer beperkt is? In een enkel geval overschrijdt de voorgenomen feitelijke huur de nieuwe maximale huurprijs.

Antwoord 31

Wooneenheden in verzorgingshuizen zijn doorgaans vrij klein. Wanneer deze worden verhuurd als zelfstandige woningen zullen deze daardoor weinig WWS-punten scoren voor oppervlakte. Ook de WOZ-waarde zal daardoor in de meeste gevallen niet hoog zijn. In dit opzicht verschillen zorgwoningen niet van andere woningen van vergelijkbare oppervlakte. Een niet al te hoge maximale huurprijs is dan ook redelijk vanuit een oogpunt van bescherming van huurders. Dat de huurruimte beperkt is hoeft overigens geen probleem te zijn, kennelijk ligt in de meeste gevallen de gevraagde huurprijs onder de nieuwe maximale huurprijs en is er dus nog ruimte voor enige stijging. De vraag is bovendien of huurders bereid zijn een hogere huurprijs te betalen voor kleinere woningen.

Vraag 32

Met het nieuwe WWS blijft macro gezien de totale huurruimte gelijk, maar geldt dit ook voor de totale bruikbare huurruimte als die wordt vergeleken met de marktprijzen? Immers, in ontspannen woningmarkten ligt binnen het huidige WWS de markthuurlaag vaak ver onder de maximale huur. Deelt de regering de mening dat verkleining van de huurruimte in ontspannen woningmarkten in combinatie met verruiming in schaarste gebieden wel kan leiden tot een de facto grotere huurruimte?

Vraag 33

Klopt het dat met het nieuwe WWS de gemiddelde maximale huur in krimpgebieden afneemt en in schaarstegebieden toeneemt en dat hierdoor per saldo de verdien capaciteit van verhuurders groeit?

Antwoord op vragen 32 en 33

Voor het nieuwe WWS geldt als randvoorwaarde dat macro de maximale huursom voor gereguleerde huurwoningen en daarmee de huurruimte niet wordt beperkt ten opzichte van het huidige stelsel. De voorgenomen wijziging van het WWS leidt binnen deze randvoorwaarde tot een herverdeling van huurruimte tussen individuele woningen en gebieden, hetgeen een beoogd effect is. In de meeste krimpgebieden neemt de maximale huur door het nieuwe WWS inderdaad af (zie tabel B3.11 in de ABF-rapportage «Actualisatie Kabinetsvoorstel»). Bij de schaarstegebieden zijn er zowel gebieden die in het nieuwe WWS gemiddeld een hogere (bijvoorbeeld Amsterdam) dan wel een lagere (Utrecht) maximale huur krijgen.

In welke mate verhuurders van woningen waar de maximale huurprijs stijgt ook feitelijk gebruik kunnen maken van de toegenomen ruimte is, evenals nu het geval, is afhankelijk van de marktomstandigheden, de afspraken met gemeenten en de invulling van de sociale taak door corporaties. Thans ligt de feitelijk gevraagde huurprijs daardoor gemiddeld op zo'n 70% van de maximale huurprijs.

Vraag 34

Voor hoeveel woningen betekent de «zorgwoning» regeling dat een toeslag van 35% mogelijk wordt waar dit nog niet het geval is met de huidige «serviceflat» regeling?

Antwoord 34

Het is niet bekend hoeveel woningen thans onder de serviceflatregeling van het WWS vallen en evenmin kan worden ingeschat hoeveel dat er zullen zijn onder de nieuwe zorgwoningregeling. Naar verwachting leiden de nieuwe eisen die worden gesteld aan het toekennen van een opslag van 35% op zichzelf niet tot een toename: de huidige eisen zijn niet meer van deze tijd en kunnen door een flexibele uitleg ruim worden toegepast; de nieuwe eisen leggen de nadruk op de fysieke beperkingen van de bewoners en zijn zeker niet ruimer dan de huidige eisen.

Wat wel anders is dan vroeger is de ingezette beweging naar extramuralisering en de scheiding van wonen en zorg. Het is denkbaar dat verzorgingshuizen worden omgezet naar zelfstandige woningen waar dienstverlening plaatsvindt speciaal bedoeld voor ouderen met fysieke gebreken. In dat geval kunnen deze getransformeerde complexen in aanmerking komen voor de opslag van 35%. Dat zou echter ook het geval zijn onder de oude criteria voor de serviceflattoeslag.

Vraag 35

Kunt u onderbouwen waarom de toeslag van 35% voor «zorgwoningen» niet is verlaagd terwijl de criteria om voor deze toeslag in aanmerking te komen aanzienlijk zijn verlaagd? Kunt u verklaren waarom een «zorgwoning» onder de nieuwe definitie zo'n hoge toeslag rechtvaardigt? Is de ruimere definitie voor «zorgwoning» niet een mogelijkheid voor verhuurders om tegen geringe investeringen woningen te labelen als «zorgwoning» om vervolgens de huren fors te verhogen?

Vraag 79

Waarom is er voor een toeslag van 35% gekozen voor serviceflats? En waar is het percentage op gebaseerd en hoe ziet deze toeslag er in de praktijk uit (in euro's)?

Vraag 80

Bij de vergelijking van de oude en de nieuwe definitie van serviceflats valt op dat er bij de nieuwe omschrijving één nieuw element is toegevoegd terwijl drie elementen zijn verdwenen (verstrekken van maaltijden,

levering medische of paramedische zorg en logeermogelijkheden).
Waarom heeft de regering hiervoor gekozen?

Vraag 81

Hoe gaat de regering het effect tegen dat door de definitie verandering het makkelijker is voor verhuurders om van een woning een zorgwoning te maken en zo de huur te kunnen verhogen?

Antwoord op vraag 35, 79, 80 en 81

Het beeld dat de criteria om voor de toeslag van 35% in aanmerking te komen zouden zijn verlaagd is niet correct. De huidige criteria zijn niet meer van deze tijd: bewoners willen een grotere keuzevrijheid en zelf kunnen bepalen wat ze eten en door wie dit wordt geleverd. Ook onder de oude definitie werd niet vereist dat de verhuurder zelf zorgdroeg voor de maaltijdlevering, hij kon dit ook uitbesteden aan een cateraar. In de praktijk blijkt voorts dat van de aangeboden logeermogelijkheid geen of zelden gebruik wordt gemaakt. Verder gaat de eis van levering van eenvoudige medische of paramedische zorg niet verder dan de aanwezigheid of oproepbaarheid van iemand met een EHBO-diploma. Bij de nieuwe eisen wordt de nadruk gelegd op de fysieke beperkingen van de bewoners, zodat niet elk complex met gemeenschappelijke ruimten maar dat niet bestemd is voor deze doelgroep, in aanmerking kan komen voor de toeslag.

De achtergrond van de toeslag bij serviceflatwoningen is dat deze woningen doorgaans een geringe oppervlakte hebben en daardoor een gering aantal WWS-punten. De maximale huurprijs zonder toeslag is daardoor laag, terwijl deze complexen extra voorzieningen kennen zoals bredere gangen en bredere liften en automatisch openende deuren. De toeslag wordt geacht toereikend te zijn voor de bekostiging van de extra voorzieningen. Deze achtergrond geldt nog steeds en ook bij de ingezette transformatie van verzorgingshuizen naar zelfstandige woningen speelt dit vraagstuk. Wooneenheden in verzorgingshuizen zijn doorgaans klein. Ook is het goed denkbaar dat er een lage WOZ-waarde voor dergelijke woningen zal worden vastgesteld, waardoor de maximale huurprijs ook niet hoog zal zijn. De toeslag kan ertoe bijdragen dat deze complexen, waaraan gelet op de vergrijzing ook behoefte is, toch tot stand komen. Evenals nu het geval is kan de toeslag in de toekomst alleen worden toegekend bij complexen waar ook gemeenschappelijke ruimten zijn, die zijn ingericht en kunnen worden gebruikt voor het nuttigen van maaltijden en recreatie.

Er kan niet worden aangegeven wat de toeslag in euro's is aangezien dit verschilt per woning/maximale huurprijs. Zoals gezegd is het niet bekend hoeveel serviceflatwoningen er zijn met een toeslag.

Vraag 36

Waarom vereist u niet dat verhuurders bij de jaarlijkse brief over de huurverhoging ook worden verplicht de huurders te informeren over de WOZ-waarde en een overzicht van de toegekende punten?

Vraag 37

Waarom worden gemeenten niet verplicht huurders te informeren over de WOZ-waarde nu huurders een direct financieel belang kunnen hebben bij de hoogte van de WOZ-waarde?

Vraag 38

Indien u gemeenten niet wilt verplichten om de WOZ-beschikking naar de huurders te versturen, bent u dan wel bereid gemeenten te verplichten dat ze de WOZ-beschikking op aanvraag moeten versturen waarna de gebruikelijke bezwaartermijn ingaat?

Vraag 47

Bent u bereid verhuurders te verplichten bij het aangaan van een nieuw huurcontract de meest recente WOZ-beschikking te overleggen zodat een huurder deze kan betrekken bij een eventueel bezwaar tegen de hoogte van de huur die immers binnen zes maanden na het aangaan van een huurcontract moet worden ingediend?

Vraag 48

Kunt u garanderen dat alle huurders hun WOZ-waarde zullen ontvangen of eenvoudig kunnen opvragen, en met die WOZ-waarde op tijd bezwaar kunnen maken tegen huurverhogingsvoorstellen, voordat het besluit huurprijzen van kracht wordt?

Vraag 74

Waarom worden verhuurders niet verplicht de huurprijs gevolgen met een punten specificatie te delen met hun huurders, maar krijgen zij enkel de mogelijkheid?

Vraag 75

Waarom worden gemeenten niet verplicht een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking aan huurders te sturen? Hoe kunnen huurders weten dat zij recht hebben op zo'n beschikking op grond van de Wet WOZ, als een gemeente niet meewerkt?

Antwoord op vragen 36, 37, 38, 47, 88, 74 en 75

De Wet WOZ voorziet al in een regeling voor huurders inzake een WOZ-beschikking. Een huurder is belanghebbende op grond van de artikelen 24, derde lid, onderdeel b, en 26 van de Wet WOZ. Een huurder kan daarom een beschikking ontvangen omtrent de WOZ-waarde en zo nodig bezwaar maken. Een aanvullende regeling op dit punt is dan ook niet nodig.

Gemeenten hebben de nodige vrijheid om hun werkwijze te kiezen om recht te doen aan de positie van de huurder. Het ontwerpbesluit beperkt deze vrijheid niet, zodat zij de voor hen uitvoeringstechnisch meest optimale uitwerking kunnen kiezen.

De Waarderingskamer heeft aangegeven twee mogelijkheden te zien voor de gemeenten: het actief toesturen van een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking, of de huurder het initiatief laten nemen. In het laatste geval zal de WOZ-beschikking op aanvraag worden verstuurd waarna de gebruikelijke bezwaartermijn ingaat.

In de nieuwe situatie krijgt de huurder vanwege de gemeente (hetzij automatisch hetzij op verzoek) een beschikking waarin de WOZ-waarde is vastgesteld. De huurder kan tegen deze beschikking bezwaar maken. Het heeft derhalve geen toegevoegde waarde om de huurder door de verhuurder te laten informeren over de WOZ-waarde. Een verplichting tot het informeren van huurders over de WOZ-waarde en de puntenopbouw, hetgeen nu ook niet het geval is, leidt voor de verhuurder tot extra kosten. Dit laat onverlet dat veel (sociale) verhuurders hun huurders bij het jaarlijkse huurverhogingsvoorstel wel degelijk informeren over het aantal WWS-punten van de woning. Dit komt het overleg over de huurprijs en goede.

Voorts geldt nog, dat de WOZ-waarden van alle woningen openbaar worden; zie hiervoor mijn antwoord op vraag 76.

Het ontwerpbesluit leidt tot aanpassing van het WWS ter verbetering van de relatie tussen prijs, kwaliteit en marktwaarde. Ik acht het onjuist hieraan de wenselijkheid te koppelen van een plicht voor verhuurders om een puntenspecificatie te delen met hun huurders.

De wenselijkheid van een dergelijke plicht speelt met name een rol bij de ontwikkeling van de zogenaamde huursombenadering. Zoals ik heb aangegeven in mijn brief van 28 oktober 2014 (Kamerstuk 27 926, nr. 235) zal het kabinet zal in het voorjaar van 2015 een voorstel tot invoering van de huursombenadering aan de Tweede Kamer doen toekomen. Zie ook het antwoord op vraag 36.

Vraag 76

Wanneer komt er een algemeen toegankelijk WOZ-register waar huurders de WOZ-waarde kunnen vergelijken?

Antwoord op vragen 47 en 76

Ingevolge de Wet van 28 maart 2013 tot wijziging van de Wet waardering onroerende zaken in verband met een verruiming van de openbaarheid van de WOZ-waarde en enkele technische aanpassingen (Staatsblad 2013, 129) zullen de WOZ-waarden van alle woningen openbaar worden.

Over de inwerkingtreding van deze wet is er overleg met de VNG in verband met een goede uitvoering door gemeenten. Naar verwachting zal de openbaarmaking in de loop van 2015 het geval zijn.

Nu de WOZ-waarden openbaar worden gemaakt, acht ik het niet nodig om verhuurders te verplichten bij het aangaan van een nieuw huurcontract de meest recente WOZ-beschikking te laten overleggen aan de huurder. Uiteraard kunnen de verhuurders dit wel doen.

Vraag 41

Hoe wordt in het nieuwe WWS omgegaan met het feit dat de WOZ-waarde jaarlijks kan schommelen? Wat betekent dit voor een woning die in het ene jaar geliberaliseerd zou kunnen worden en het andere jaar niet?

Vraag 67

Door de wetswijziging zullen sommige huurders uitkomen op een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Klopt het dat er het eerste jaar voor hen niets verandert en zij mogelijk nog huurtoeslag kunnen ontvangen?

Vraag 68

Door de wetswijziging zullen sommige huurders uitkomen op een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Is het correct dat alleen het eerste jaar de woning niet geliberaliseerd mag worden, of geldt dit ook in de jaren erna, omdat gesteld wordt dat het percentage dat geliberaliseerd wordt niet verandert?

Antwoord op vragen 41, 67, en 68

Elk jaar wordt de WOZ-waarden opnieuw door de gemeente vastgesteld en daardoor zullen ook de maximale huurprijzen elk jaar gaan fluctueren. Dit is een beoogd effect: daarmee wordt immers aangesloten bij de ontwikkeling van de markt (dat wil zeggen de voorkeuren van woonconsumenten).

Voor woningen die in het ene jaar geliberaliseerd kunnen worden en in het andere jaar niet meer heeft dit bij lopende contracten geen gevolgen. Van belang is de juridische status bij aanvang van het contract: is er een geliberaliseerd contract afgesloten tussen huurder en verhuurder, dan blijft het contract geliberaliseerd ook wanneer de maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens komt te liggen. Dit geldt omgekeerd voor gereguleerde contracten: deze blijven gereguleerd ook als de maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens uitkomt. Dit geldt niet slechts voor één jaar maar voor de gehele looptijd van het contract. In het verlengde hiervan blijft ook recht op huurtoeslag bestaan voor huurders waarvan de huurprijs boven de maximale huurtoeslaggrens/liberalisatiegrens is komen te liggen, met dien verstande dat de hoogte van de toeslag niet meer toeneemt wanneer het maximum is bereikt.

Voor nieuwe contracten heeft een daling van de maximale huurprijs tot onder de liberalisatiegrens wel gevolgen: er kan dan in principe geen geliberaliseerd contract meer worden afgesloten. Hoeveel woningen daadwerkelijk geliberaliseerd worden verhuurd is overigens niet alleen afhankelijk van de regelgeving maar evenzeer van het gedrag van verhuurders en de marktomstandigheden: ook nu kan een groter deel van de huurvoorraad worden geliberaliseerd dan daadwerkelijk gebeurt.

Vraag 42

Vindt u het acceptabel dat de procedure bij de huurcommissie aanzienlijk wordt verlengd indien de WOZ-waarde ter discussie staat, aangezien hiervoor bezwaar en beroep en hoger beroep en vervolgens cassatie mogelijk is? Is het in dit geval mogelijk het oude huurniveau aan te houden totdat de WOZ-waarde definitief vast staat?

Antwoord 42

Erkend wordt dat de behandelingstermijn bij de huurcommissie langer kan worden indien de WOZ-waarde ter discussie wordt gesteld. Dit zal betekenen, dat de huurcommissie een procedure zal aanhouden en op een later moment een uitspraak doet over bijvoorbeeld een huurverhoging per 1 juli van een voorliggend jaar. Tot die uitspraak zal de huurder dus de huurprijs op het oude huurniveau kunnen blijven betalen. Wel moet de huurder er rekening mee houden, dat hij op enig moment toch de hogere huurprijs zal moeten betalen, en wel terugwerkend tot de datum waarop bijvoorbeeld de huurprijsverhoging betrekking heeft. Overigens geldt de Wet dwangsom en beroep ook bij een te late afdoening van een bezwaar tegen een WOZ-beschikking. Dit betekent dat een belanghebbende de gemeente in gebreke kan stellen en een dwangsom vorderen wegens termijnoverschrijding. Deze kan oplopen tot maximaal € 1.260.

In algemene zin zal het overigens zeker niet altijd nodig zijn om een procedure bij de huurcommissie aan te houden indien de WOZ-waarde ter discussie staat, aangezien de gemiddelde huurprijs circa 70% bedraagt van de maximale huurprijs. Dit betekent in veel gevallen dat een lagere huurprijs alleen aan de orde is indien een bezwaar tegen de WOZ tot een zeer aanzienlijke verlaging leidt van de oorspronkelijk vastgesteld WOZ-waarde.

De huurcommissie kan in een dergelijk geval dus voorbijgaan aan een bezwaar tegen de WOZ zodat de behandelingstermijn in die gevallen niet wordt verlengd.

Vraag 43

Deelt u de mening van corporaties dat gelijktijdige invoer van het nieuwe WWS en de huurverhoging op 1 juli 2015, in combinatie met het nieuwe energielabel per 1 januari tot uitvoeringsproblemen leidt, aangezien het inlezen van de WOZ en het bepalen van de huurverhoging per woning slechts twee weken beschikbaar zijn omdat de nieuwe WOZ-waardes pas eind februari beschikbaar komen?

Antwoord 43

Ik deel deze mening niet. Per 1 januari 2015 kan het oude energielabel meetellen in het WWS.

De regeling die per 1 januari 2015 in werking treedt gaat onverkort uit van de geldigheidsduur van 10 jaar voor de huidige energielabels. Zolang die termijn niet is verstreken kan nog gebruik worden gemaakt van dat energielabel en de daaraan gekoppelde punten. De in de vraag opgenomen combinatie van wijzigingen doet zich dus niet voor.

Voorts ben ik van mening, dat van verhuurders mag worden verwacht dat zij in staat zijn om binnen twee weken nieuwe WOZ-waarden in een geautomatiseerd systeem te verwerken.

Vraag 44

Wat is uw reactie op het voorstel van de corporaties om eerst de huurverhoging door te voeren, dan het WWS in te voeren, dan de nieuwe streefhuren vast te stellen en pas daarna de eventuele scheiding in het kader van de novelle op de Herzieningswet?

Antwoord 44

De aanpassing van het WWS is erop gericht om een betere relatie aan te brengen tussen de gewildheid van de woning en de maximale huurprijs. Ik acht het van belang dat de gewildheid van de woning zo snel mogelijk een reële plek krijgt in het huurbeleid, en heb daarom gekozen voor invoering per 1 juli 2015.

Ook acht ik het van belang, dat corporaties zich richten op hun kerntaak; het huisvesten van de doelgroep in passende huisvesting. Hierbij is met name de hoogte van de feitelijke huurprijs van belang en niet de huurprijs in relatie tot het WWS.

Ik zie dan ook geen reden om over te gaan tot invoering in de volgorde zoals voorgesteld door de corporaties.

Vraag 45

Deelt u de mening dat door het voorgestelde tijdpad waarbij alle wijzigingen (WWS, novelle, WOZ, huurverhoging en energielabel) vrijwel tegelijkertijd vallen elk normaal overleg met huurdersorganisaties frustrateert door gebrek aan tijd?

Antwoord 45

Nee, ik deel die mening niet. De huurverhoging is een normaal proces dat jaarlijks plaatsvindt. Zoals hiervoor aangegeven geldt voor een energielabel, dat deze een geldigheidsduur heeft van 10 jaar zodat de wijzigingen van het energielabel per 1 juli 2015 praktisch geen betekenis hebben. Voor de huurverhoging per 1 juli 2015 komt nu uitsluitend de inbreng van de WOZ-waarde en een andere maximale huurprijs ter bepaling van de redelijkheid van de huurverhoging. Dit is vooral relevant bij huren die zich in de buurt van de maximale huurprijs bevinden. Ik realiseer me dat deze veranderingen, samen met de aangekondigde wijzigingen in regelgeving als gevolg van de novelle, het nodige – maar niet onmogelijke – van verhuurders en ook huurders zullen vragen. Om die reden is het juist van belang dat er tijdig en goed overleg plaatsvindt tussen huurders en verhuurders over het beleid van de verhuurder dat samenhangt met deze veranderingen.

Vraag 49

Op welke manier gaat u ervoor zorgen dat huurders op de hoogte zijn van het feit dat het puntenstelsel verandert en dat zij op een andere manier bezwaar moeten maken tegen huurverhoging?

Vraag 66

Hoe wordt aan huurders gecommuniceerd dat zij in aanmerking kunnen komen voor een huurverlaging wanneer de feitelijke huurprijs onder de huidige komt te liggen? Hoe gaat u ervoor zorgen dat huurders niet onnodig te veel huur betalen in het nieuwe stelsel?

Antwoord op vragen 49 en 66

Huurders zullen over de wijziging van het WWS uitgebreid worden geïnformeerd via www.rijksoverheid.nl en door de huurcommissie. Zo beschikt de huurcommissie ondermeer over de zogenaamde huurprijs-

check; die zal worden geactualiseerd zodat huurders ook de gevolgen van de WOZ-waarde kunnen bepalen. Daarmee kan de huurder zelf een inschatting maken van het puntenaantal van zijn woning en de daaraan verbonden huurprijsgevolgen, inclusief de WOZ-waarde. Ik ben voorts voornemens om met de Woonbond samenwerking te zoeken om de huurders en huurdersorganisaties over de juiste informatie te kunnen laten beschikken.

Vraag 51

Wat gebeurt er met het WWS van een huureenheid indien er (nog) geen WOZ-beschikking is of wanneer er lopende bezwaren zijn?

Antwoord 51

Allereerst moet hier worden opgemerkt dat er in de meeste gevallen wel degelijk een WOZ-waarde bekend zal zijn. Hiervoor verwijs ik naar mijn antwoord op vragen 17, 25 en 52.

Voorts moet hier het onderscheid worden gemaakt tussen de situatie dat er geen WOZ-waarde is en de situatie dat deze er wel is, maar dat de WOZ-beschikking nog niet is verstrekt.

De situatie dat er geen WOZ-waarde is, kan zich voordoen, als een verhuurder een object verhuurt als zelfstandige woning terwijl deze bij de gemeente als zodanig niet bekend is. In dat geval wordt er bij de puntenberekening uitgegaan van een WOZ-waarde van € 40.000,-. Indien er een bezwaar loopt tegen een WOZ-beschikking zal dat betekenen, dat het definitieve puntenaantal van de woning niet kan worden vastgesteld. In algemene zin zal het lang niet altijd nodig zijn om het exacte puntenaantal van de woning vast te stellen ter bepaling van de huurprijs. De gemiddelde huurprijs bedraagt namelijk circa 70% van de maximale huurprijs. Dit betekent in veel gevallen dat een lagere huurprijs alleen aan de orde is indien een bezwaar tegen de WOZ tot een zeer aanzienlijke verlaging leidt van de oorspronkelijk vastgestelde WOZ-waarde.

Vraag 53

Wat is het effect van het nieuwe WWS voor kleine woningen in schaarstegebieden?

Antwoord 53

Kleine woningen in schaarstegebieden zullen, gemiddeld genomen, vrijwel dezelfde maximale huur hebben in het nieuwe WWS als in het oude WWS.

Vraag 54

Op welke manier gaat u er met het nieuwe WWS voor zorgen dat er voldoende geïnvesteerd wordt in zorgwoningen?

Antwoord 54

Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 26 veranderen de maximale huurprijzen gemiddeld genomen voor de verschillende vormen van ouderenwoningen nauwelijks (minder dan 2,5%). Ook wordt er een drempelwaarde ingevoerd voor die gevallen waar de WOZ-waarde erg laag is. De modernisering van het WWS heeft daarom geen negatieve invloed te hebben op de investeringsbeslissingen van verhuurders/aanbieders van zorgwoningen. De functie van het WWS, het bepalen van een redelijke maximale huur als plafond voor de huurprijs van een bepaalde woning, is ook voor de huurders van zorgwoningen relevant.

Vraag 56

Hoelang blijft nieuwbouw in de vrije sector geliberaliseerd, ook al zakt de WWS onder de liberalisatiegrens en hoe verhoudt zich dit tot rechtmatig meebewegen met de marktprijs?

Antwoord 56

De in het ontwerpbesluit opgenomen regeling houdt in, dat de bedoelde nieuwbouw voor de gehele levensduur voldoende punten heeft om geliberaliseerd te worden verhuurd.

Dit laat onverlet, dat de marktpositie van een woning zich tegen verhuur met een geliberaliseerde huurprijs kan verzetten. Ook kan een verhuurder op elk moment een eigen afweging hebben om af te zien van een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

Deze twee aspecten doen zich ook voor bij het huidige WWS. Ook nu worden veel woningen verhuurd met een gereguleerde huurprijs terwijl het puntenaantal verhuur mogelijk maakt met een geliberaliseerde huurprijs.

Vraag 57

Welke alternatieven zijn onderzocht om enerzijds de relatie tussen huurprijs, marktwaarde en kwaliteit te verbeteren en anderzijds de huurder te beschermen tegen excessieve huurprijzen?

Antwoord 57

De functie van het WWS is – sinds het ontstaan ervan – om de huurder te beschermen tegen excessieve huurprijzen als gevolg van schaarste en een maatlat en plafond te bieden voor huurders en verhuurders om vast te stellen wat naar maatstaven van kwaliteit een redelijke huurprijs is. Door de inbreng van de WOZ-waarde in het stelsel wordt nu ook verschil in marktwaarde tot uitdrukking gebracht. In de uitwerking voorafgaand aan het voorstel zijn diverse varianten gezien en doorgerekend op effecten. Randvoorwaarde uit het Woonakkoord was dat er geen schokeffecten zouden optreden. Als uitgangspunt is daarom genomen dat landelijk de gemiddelde maximale huurprijs gelijk blijft. Daarbinnen treden enige verschuivingen op naar boven en beneden. De effecten van de huidige variant op de maximale huurprijzen zijn te zien in het meegestuurde rapport van ABF «Actualisatie Kabinetsvoorstel». Gelet is op effecten voor regio's, bezitscategorieën, woonvormen en doelgroepen.

Vraag 58

Waarop baseert de regering zich op dat de voorgestelde wijziging een verbetering is? Kan de regering voorbeelden geven waaruit dit blijkt, zowel uit binnen- als buitenland?

Antwoord 58

Met de voorgestelde modernisering van het WWS wordt naar het oordeel van de regering een verbetering van dit instrument gerealiseerd doordat enerzijds een vereenvoudiging wordt bereikt en anderzijds de gewildheid van de woning beter tot uitdrukking wordt gebracht.

Dit blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat gemiddeld genomen de maximale huurprijzen in gewilde buurten stijgen en in minder gewilde buurten dalen, hetgeen aansluit bij de consumentenwaardering van deze buurten. Ook maakt dit investeringen in gewilde buurten door particuliere verhuurders aantrekkelijker.

Een voorbeeld uit het buitenland van een stelsel van maximale huurprijzen waarbij marktinformatie wordt gebruikt, is de Mietspiegel in Duitsland. De maximale huurprijzen worden daar gebaseerd op het niveau van de feitelijke huurprijzen van recent afgesloten huurcontracten bij vergelijkbare woningen (per gemeente/regio kan de precieze uitwerking hiervan verschillen). De maximale huurprijzen sluiten daardoor aan bij wat in de markt haalbaar is, maar beschermen tegen excessen. De

huursector in Duitsland is relatief groter dan in Nederland en voor een groot deel in particuliere handen.

Vraag 59

In het huidige stelsel worden extra punten toegekend voor de ligging van een woning en de kwaliteit, waarom acht de regering dit onvoldoende en moet dit worden uitgebreid met de WOZ-waarde?

Antwoord 59

De punten die in het huidige stelsel worden toegekend aan de ligging van de woning zijn de punten voor woonomgeving. De zeer gedetailleerde maar verouderde punten voor woonomgeving vervallen en worden vervangen door de WOZ-waarde. De WOZ-waarde geeft veel beter de gewildheid van de woning aan, bijvoorbeeld ook het verschil tussen wijken en buurten of zelfs binnen een straat.

Vraag 60

Waar wordt de veronderstelling dat de wetswijziging een vereenvoudiging is op gebaseerd?

Vraag 61

Op welke manieren wordt het eenvoudiger voor de huurder, voor de verhuurder en voor de gemeente? Kunt u per afzonderlijke betrokkene het verschil aangeven tussen de werking van het huidige WWS en na inwerking treden van de wet?

Antwoord op vragen 60 en 61

Het WWS dient als maatlat en plafond om een redelijke huurprijs te kunnen vaststellen. Door de gedetailleerde en bewerkelijke woonomgevingspunten van het huidige stelsel af te schaffen, wordt de puntentelling eenvoudiger. Deze woonomgevingspunten worden bepaald door bepaling van dertien aspecten, in combinatie met verschillende maatstaven. Dit geheel leidt tot een waardering die een huurder of verhuurder niet zelfstandig kan bepalen en die ook door de huurcommissie slechts moeizaam actueel kan worden vastgesteld. Voor het overige blijft de functie en werking van het WWS dezelfde als voor de wijziging. Voor de huurder en verhuurder betekent de wijziging inhoudelijk dat de gewildheid van de locatie beter tot uitdrukking komt in de maximale huurprijs. Een woning op een weinig gewilde locatie mag hierdoor een minder hoge huurprijs hebben dan eenzelfde woning op een gewilde locatie.

Voor gemeenten kan de wijziging van het WWS bijvoorbeeld betekenen dat zij in prestatieafspraken met corporaties wellicht willen vastleggen dat ook op zeer gewilde locaties sociale huurwoningen in het aanbod blijven. Ten aanzien van de uitvoering van de Wet onroerende zaken verandert er in principe niets; gemeenten zullen bezien op welke wijze zij aan huurders de WOZ-waarde kenbaar zullen maken.

Vraag 62

Als het mee laten tellen van de WOZ-waarde zo vaak is voorgesteld de afgelopen 15 jaar, wat zijn dan de redenen geweest om er steeds vanaf te zien?

Antwoord 62

Hiervoor zijn verschillende redenen geweest. In 2001 is door de door staatssecretaris Remkes ingestelde Commissie Huurbeleid (Commissie Vermeulen) een advies uitgebracht dat voorzag in een aanpassing van het WWS, inclusief het gebruik maken van de WOZ-waarde. De Commissie Huurbeleid was samengesteld uit vertegenwoordigers van de landelijke organisaties van huurders en verhuurders. Over het advies op hoofdlijnen

bestond overeenstemming, maar toen het in de daarop volgende jaren op de concrete uitwerking aankwam bleek dat de partijen het niet eens konden worden. Om die reden is er toen geen nieuw stelsel uitgewerkt. Wel is het idee voor een WOZ-aandeel in het WWS in 2004 overgenomen door de toenmalige Minister Dekker en opgenomen in haar plannen voor een nieuw huurbeleid. Door de Tweede Kamer zijn de plannen voor een nieuw huurbeleid aangenomen, inclusief een WOZ-aandeel in het WWS, maar vanwege de val van het toenmalige kabinet is het niet meer tot invoering gekomen. Het volgende kabinet heeft afgezien van een modernisering van het WWS.

Vraag 63

Wat zijn door Kences, de Lsvb, Actiz en VGZ genoemde bezwaren en op welke manieren is aan hun bezwaren tegemoet gekomen?

Antwoord 63

Kences, Lsvb, Actiz en VGZ hebben elk vanuit de eigen specifieke invalshoek gereageerd op de voorgenomen modernisering van het WWS. Voor Kences en Lsvb is dat de studentenhuisvesting. Het belang van Kences is gelegen in voldoende huurinkomsten om een rendabele exploitatie van studentenhuisvesting mogelijk te maken evenals bij het hebben van financiële ruimte om nieuwe studentenhuisvesting te kunnen realiseren. Voor de Lsvb is dat een betaalbare huur voor studenten en voldoende aanbod van woonruimte. Gemiddeld genomen veranderen de maximale huurprijzen voor studentenwoningen niet. Wanneer wordt gekeken specifieke prijssegmenten, dan valt op dat woningen met een WOZ-waarde tussen € 75.000 en € 110.000 gemiddeld genomen met meer dan 2,5% dalen in maximale huurprijs. Kences heeft hiervoor aandacht gevraagd. Gelet op het feit dat de maximale huurprijzen over het geheel van de studentenhuisvesters gelijk blijven, en er tegenover de daling van de maximale huurprijs in het ene segment een stijging in een ander segment staat, is dit geen aanleiding geweest om het WWS hierop aan te passen.

Voor de Lsvb is van belang dat studentenhuisvesting niet te duur wordt. In dat kader heeft Lsvb naar aanleiding van de uitkomsten van berekeningen van eerdere varianten gewezen op de stijging van de maximale huurprijzen bij relatief kleine woningen. Met de uiteindelijk gekozen variant met een relatieve en absolute WOZ-waarde (variant 5v uit het ABF rapport «Actualisatie Kabinetsvoorstel»), wordt hieraan tegemoet gekomen.

Kences en Lsvb hebben gezamenlijk gevraagd om een reële maximale huurprijs te waarborgen voor bijzondere vormen van studentenhuisvesting zoals containerwoningen. Deze vormen hebben meestal een zeer lage WOZ-waarde. Zowel Kences als Lsvb is van belang dat deze vormen studentenhuisvesting mogelijk blijven; met de introductie van een drempelwaarde van € 40.000 is dit ook gewaarborgd.

Actiz en VGZ hebben de modernisering van het WWS beoordeeld vanuit het perspectief van de exploitatie van zorgwoningen. Beide organisaties waren bevreesd dat zorgwoningen een zodanig lage WOZ-waarde zouden kennen dat een rendabele exploitatie niet meer mogelijk is, en ook de ingang gezette transformatie van zorgenheden naar zelfstandige woningen in gevaar zou komen. Met de drempelwaarde van € 40.000 is hieraan tegemoet gekomen. Anderzijds vraagt Actiz ook aandacht voor die gevallen waarin de drempelwaarde mogelijk te laag is (bij omgebouwde zorgenheden). De quick-scan zoals die in opdracht van Actiz is uitgevoerd heeft deze achtergrond. De quick-scan geeft geen aanleiding tot nadere maatregelen.

Actz wilde verder een modernisering van de criteria op grond waarvan de 35% toeslag voor serviceflatwoningen kan worden toegekend. Overleg

hierover heeft geleid tot een nieuwe definitie die ook de instemming heeft van Actiz.

Vraag 64

Vervallen de Donnerpunten nu wel of niet? Klopt het dat de Donnerpunten als het ware worden uitgesmeerd over alle huurders en dat daarmee de schaarstegebieden onevenredig worden belast?

Antwoord 64

Met het ontwerpbesluit komen de schaarstepunten te vervallen. Tegelijkertijd wordt de daaraan verbonden gemiddelde verdien capaciteit gehandhaafd door een aanpassing van de maximale huurprijs per punt. Het uiteindelijke effect voor woningen in schaarstegebieden hangt niet alleen hiermee samen, maar ook met de wijze waarop de WOZ-waarde leidt tot puntenwaardering. Het ontwerpbesluit leidt er daardoor niet toe dat de schaarstegebieden onevenredig worden belast. Zo zijn er woningen in schaarstegebieden die gemiddeld een hogere maximale huurprijs krijgen, maar ook woningen die gemiddeld een lagere maximale huurprijs krijgen.

Vraag 70

Hoeveel huurders zullen in aanmerking komen voor huurverlaging door het nieuwe stelsel en hoeveel is het verschil in euro's?

Antwoord 70

Volgens de berekeningen van ABF zal circa 1% van de huurders een feitelijke huur hebben die boven de maximale huur van het nieuwe WWS uitkomt. Het verschil tussen de feitelijke huur en maximale huur voor deze woningen bedraagt gemiddeld genomen circa € 50.

Vraag 71

Kan de uitzondering voor containerwoningen worden toegelicht, mede aan de hand van praktijkvoorbeelden?

Antwoord 71

Pagina 23 van het ABF-rapport «Actualisatie Kabinetsvoorstel» toont de volgende tabel:

Tabel 3.13 De maximale huur over alle studentenhuysvesters per WOZ-waardeklasse in de gereguleerde corporatiesector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten (bron: microbestand corporaties)

	Basis	Variant 5	Variant 5V	Aandeel
Totaal studentenhuysvesters	€ 520	+		100%
tot € 6.000	€ 300	--	--	1%
€ 6.000 – € 25.000	€ 430	--		2%
€ 25.000 – € 40.000	€ 380	-	--	3%
€ 40.000 – € 75.000	€ 410	++		25%
€ 75.000 – € 110.000	€ 520	+	-	36%
€ 110.000 – 150.000	€ 560	+		23%
€ 150.000 – € 225.000	€ 650			11%
vanaf € 225.000	€ 790	+	++	1%

++	=	Meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant
+	=	Meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant
-	=	Meer dan – 2,5% ten opzichte van Basisvariant
--	=	Meer dan – 5% ten opzichte van Basisvariant

Uit deze tabel blijkt een weliswaar kleine maar specifieke categorie woningen met een WOZ-waarde van circa € 6.000, in eigendom van een

specifieke groep verhuurders. De woning als zodanig biedt echter het gebruiksgenot dat van een normale woning mag worden verwacht.

Voorbeeld 1:

Het ontwerpbesluit gaat voor deze woningen uit van een drempelwaarde van € 40.000.

Dit drempelbedrag leidt bij een containerwoning met een oppervlakte van 24m² tot het volgende puntenaantal voor de WOZ-waarde:

€ 40.000/7900	=	5,06	
€ 40.000/120/24	=	13,89	+
Totaal	=	19	Punten

Voorbeeld 2:

Het niet toepassen van de drempelwaarde ad € 40.000 zou leiden tot een beduidend lager puntenaantal:

€ 6.000/7900	=	0,76	
€ 6.000/120/24	=	2,08	+
Totaal	=	3	punten

Het niet toepassen van de drempelwaarde ad € 40.000 zou dus leiden tot beduidend lagere maximale huurprijzen voor deze woningen. In de aangegeven voorbeelden zou dit leiden tot een circa € 77 lagere maximale huurprijs.

Vraag 72

Waar is de WOZ-ondergrens van € 40.000,- op gebaseerd?

Antwoord 72

Als criterium is gehanteerd dat bij huurwoningen met een WOZ-waarde tot € 40.000,- de gemiddelde maximale huur per WOZ-klasse met meer dan 5% afneemt.

Vraag 73

Kunt u een toelichting geven op de stelling dat studenten vaak een kleine ruimte huren en dat zij 5% meer huur gaan betalen?

Antwoord 73

De stelling dat studenten vaak een kleine ruimte huren én dat zij 5% meer huur gaan betalen deel ik niet. Uit tabel 3.11 van het ABF-rapport «Actualisatie kabinetsvoorstel» blijkt immers, dat de maximale huurprijs in zijn algemeenheid niet stijgt, maar voor een groot deel iets lager komt te liggen.

Vraag 77

Wat waren de bezwaren van de VNG over de taxatiemethodiek en hoe is de regering hieraan tegemoet gekomen?

Antwoord 77

De VNG heeft in haar advies aandacht gevraagd voor de volgende taxatiekwesties:

1. Een verschil in het oppervlaktebegrip «m²» in het WWS, de BAG en de WOZ.
2. De waardering van huurwoningen in aanbouw.

Het voorliggend ontwerpbesluit gaat onverkort uit van de Wet WOZ en de daaruit voortvloeiende taxatiemethodiek.

Inzake het verschil tussen het oppervlaktebegrip in het WWS, BAG en de WOZ is in het ontwerpbesluit opgenomen dat er voor de puntenwaardering moet worden uitgegaan van de WOZ-waarde in relatie tot de oppervlakte zoals gedefinieerd in het WWS. De taxatiemethodiek door de gemeente wordt hiermee ongewijzigd gelaten, evenals de waarderingswijze van de oppervlakte door de verhuurders.

Ook inzake de waardering van huurwoningen in aanbouw laat het ontwerpbesluit de taxatiemethodiek door de gemeente ongewijzigd. Hiervoor is een specifieke bepaling opgenomen in het WWS die uitgaat van het modeltaxatieverslag <http://www.waarderingskamer.nl/kiosk/document.aspx?iddoc=101> opgesteld door de Waarderingskamer. Hiermee kan de verhuurder de opbouw van de WOZ-waarde van een woning in aanbouw vaststellen en tevens het puntenaantal van die woning als hij voor 100% is gerealiseerd.

Vraag 78

Waarom wordt gesteld dat het ophogen van de maximale huurprijsgrens in artikel 8a slechts een redactionele aanpassing is? Welke gevolgen in de praktijk zijn er ten opzichte van 2012, dus nog voor de werkwijze werd aangepast van de huurcommissie?

Antwoord 78

Met de wijziging van artikel 8a van het Besluit huurprijzen woonruimte wordt tot uitdrukking gebracht dat de huurcommissie ten aanzien van monumentale woningen en woningen gelegen binnen beschermd stads- of dorpsgezicht uitgaat van de reguliere maximale huurprijsgrens. Dit is vigerend beleid. Abusievelijk was in het voorheen geldende artikel 8a van het Besluit huurprijzen woonruimte bepaald dat de huurcommissie uitgaat van een verhoging (met 15% van de maximale huurprijsgrens) van de *huurprijs*. Met de wijziging van artikel 8a is bewerkstelligd dat niet de huurprijs wordt verhoogd met 15% van de maximale huurprijsgrens, dat zou immers betekenen dat de tussen partijen feitelijk geldende/overeengekomen huurprijs wordt aangepast, maar dat de *maximale huurprijsgrens* wordt verhoogd met 15%.

De voorgestane wijziging behelst dus een redactionele wijziging, waarmee het bestaande beleid van de huurcommissie wordt vastgelegd hetgeen in de praktijk niet leidt tot wijziging.

Reactie op notitie gemeente Amsterdam

De aanleiding voor de gemeente Amsterdam om een (theoretische) simulatie te maken over de ontwikkeling van de woningvoorraad naar prijsklasse is tweërlei: de aanpassing van het woningwaarderingstelsel (WWS) en de bevrozing voor drie jaar van de huurtoeslaggrens / liberalisatiegrens per 1 januari 2016. De simulatie geeft inzicht in de ontwikkeling per prijsklasse, stadsdeel en type verhuurder van de huurwoningvoorraad tot en met 2018.

Het sterk theoretische karakter van de simulatie, zoals ook door de gemeente Amsterdam wordt benadrukt, blijkt uit het gekozen uitgangspunt: er wordt uitgegaan van een maximale mutatie, wat inhoudt dat wordt verondersteld dat alle woningen daadwerkelijk gemuteerd zijn en dat voor elke woning de nieuwe maximale huurprijs gevraagd wordt. Zoals in de notitie zelf wordt aangegeven verandert er niets aan de huidige samenstelling van de woningvoorraad indien iedereen blijft zitten waar hij zit. In aanvulling hierop kan worden gesteld dat de uitkomsten van de simulatie ook daarom niet waarschijnlijk zijn omdat voorbij wordt gegaan aan de sociale taak van de woningcorporaties. Een volledige liberalisatie van de daarvoor in aanmerking komende woningvoorraad van de woningcorporaties is ondenkbaar en zou ook een breuk betekenen met de praktijk waarin gemeente en corporaties afspraken maken over de

omvang van de sociale woningvoorraad. Zo was in 2013 maar 4% van de corporatiewoningen in Amsterdam daadwerkelijk geliberaliseerd (bron: jaarverslag AFWC), terwijl 41% potentieel geliberaliseerd kan worden (bron: notitie gemeente Amsterdam).

Mat andere woorden: ook thans is er ruimte om de huurprijzen te verhogen, maar wordt daar vanwege de sociale taak van de corporaties en de prestatieafspraken met gemeenten maar beperkt gebruik van gemaakt.

De cijfers die in de gemeentelijke notitie worden genoemd over het potentieel te liberaliseren aandeel van de corporatiewoningen komen overigens nagenoeg overeen met die welke in het rapport van ABF (tabel B3.7, pagina 66) zijn genoemd: 37% in de gemeentelijke notitie en 35% in het rapport van ABF (beide cijfers zijn exclusief de 4% reeds geliberaliseerde woningen).

Ik zie de waarde van de notitie vooral in het kader van het overleg van de gemeente Amsterdam met de woningcorporaties over prestatieafspraken: het cijfermatige inzicht dat de notitie biedt stelt de gemeente en de woningcorporaties in staat om zich een beeld te vormen over de gewenste samenstelling van de woningvoorraad, daarbij mede rekening houdend met de samenstelling van de particuliere woningvoorraad. Op basis hiervan kunnen prestatieafspraken worden gemaakt over de omvang van de sociale woningvoorraad per stadsdeel.