

Besluit van

tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingstelsel in verband met stimulering middensegment en renovatie)

Op de voordracht van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van ..., nr. ..., 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, nr.);

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van ... , nr. ... , Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

HEBBEN GOEDGEVONDEN EN VERSTAAN:

Artikel I

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

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

1. De tabel wordt als volgt gewijzigd:

a. Onderdeel 9 komt te luiden:

9. *Punten voor de WOZ-waarde:*

9.1:

- de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken met een minimum van € 40 480:
bij: 1 punt per € 7.995 van die waarde,
- die waarde, gedeeld door het aantal m² van de vertrekken en de overige ruimten, bedoeld in de onderdelen 1 en 2, en:

a. indien sprake is van een woning tot 40 m² gebouwd in het kalenderjaar 2017, 2018, 2019, 2020 of 2021 die is gelegen in een gemeente, genoemd in bijlage III, vervolgens gedeeld door € 51:

bij: een aantal punten gelijk aan de uitkomst van de berekening,

b. in alle andere gevallen dan bedoeld onder a, vervolgens gedeeld door € 122:

bij: een aantal punten gelijk aan de uitkomst van de berekening.

9.2: Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien waarvan het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8 en 12, 110 of meer is, worden minimaal 40 punten toegekend.

9.3: Bij ministeriële regeling worden elk jaar, met ingang van 1 juli, de bedragen, genoemd in 9.1, aangepast met de factor iw, bedoeld in artikel 10.3, vijfde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001, met dien verstande dat het op basis daarvan berekende bedrag naar boven wordt afgerond op hele euro's.

9.4: Bijlage III kan als gevolg van een gemeentelijke herindeling bij ministeriële regeling worden aangepast.

b. Na onderdeel 9 wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

10. *Punten bij renovatie:*

- indien een renovatie heeft plaatsgevonden waarbij minimaal € 10 000 in de woning daartoe is geïnvesteerd:

bij: in het kalenderjaar waarin die renovatie is gerealiseerd en de vijf daaropvolgende kalenderjaren, 0,2 punten per € 1 000 per kalenderjaar.

c. In onderdeel 12 wordt '1 tot en met 8' vervangen door: 1 tot en met 9.1 en 10.

2. De toelichting wordt als volgt gewijzigd:

a. Onderdeel 9 komt te luiden:

9. Punten voor de WOZ-waarde

Onder WOZ-waarde wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: de voor een woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken. Voor de puntenwaardering wordt hierbij een minimumwaarde gehanteerd die jaarlijks wordt geïndexeerd met de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden.

Indien de WOZ-waarde betrekking heeft op een gebouwd eigendom in aanbouw als bedoeld in artikel 17, vierde lid, van de Wet waardering onroerende zaken, wordt bij de puntentoekenning uitgegaan van de waarde van de woning als ware de bouw voltooid. Daarbij wordt uitgegaan van de geobjectiveerde stichtingskosten die op grond van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken ten grondslag heeft gelegen aan de beschikking op grond van die wet.

Indien sprake is van een woning tot 40 m² gebouwd in het kalenderjaar 2017, 2018, 2019, 2020 of 2021 en die is gelegen in een gemeente, genoemd in bijlage III, geeft onderdeel 9.1 onder a een berekeningsmethodiek die leidt tot een hoger puntenaantal.

Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien daarvan het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8 en 12 minimaal 110 punten betreft, leidt de berekeningsmethodiek tot een aantal punten voor de WOZ-waarde dat minimaal 40 punten bedraagt. De specifieke berekeningsmethodiek voor woningen gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 of 2020 ingevolge 9.1 en 9.2 is ook van toepassing indien in de genoemde kalenderjaren sprake is van verbouw waarop artikel 5.6, derde lid, van het Bouwbesluit 2012 van toepassing is.

Met 'gebouwd in het kalenderjaar' wordt hier bedoeld het jaar waarin een woning als bouwkundig gereed is of wordt opgeleverd.

Afronding van de oppervlakte op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakte van alle vertrekken en de overige ruimten; bij 0,5 m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

De totale waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats. Bij 0,5 punten of meer wordt afgerond naar boven op hele punten, bij minder dan 0,5 punten wordt afgerond naar beneden op hele punten.

b. Na onderdeel 9 een onderdeel ingevoegd, luidende:

10. Punten bij renovatie

Onder renovatie wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: een renovatie als bedoeld in artikel 255, eerste lid, onderdeel b, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek mits deze renovatie heeft geleid tot een investering van minimaal € 10 000.

Deze punten worden niet toegekend indien de renovatie heeft geleid tot een puntenwaardering op grond van rubriek 9.2.

B

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Gemeenten als bedoeld in bijlage I, onderdeel A, onder rubriek 9.1a:

Aalsmeer

Amersfoort

Amstelveen

Amsterdam

Baarn

Beemster

Bunnik

Bunschoten

De Bilt

De Ronde Venen

Diemen

Edam-Volendam

Eemnes
Graft-De Rijk
Haarlemmermeer
Houten
IJsselstein
Landsmeer
Leusden
Lopik
Montfoort
Nieuwegein
Oostzaan
Ouder-Amstel
Oudewater
Purmerend
Renswoude
Rhenen
Soest
Stichtse Vecht
Uithoorn
Utrecht
Utrechtse Heuvelrug
Veenendaal
Vianen
Waterland
Wijk bij Duurstede
Woerden
Woudenberg
Zeist

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, waarbij artikel I, onderdeel A, onder 1, rubriek 9.1a, vervalt met ingang van 1 januari van het zesde kalenderjaar na dat tijdstip.

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

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

NOTA VAN TOELICHTING

ALGEMEEN DEEL

Hoofdstuk 1. Inleiding en achtergrond

1.1 Inleiding

In de afgelopen periode is met diverse partijen gesproken over manieren om de totstandkoming van een middensegment in de huur verder te bevorderen. In de gesprekken kwam nadrukkelijk de belemmerende werking van het huidige woningwaarderingssysteem (WWS) naar voren. Dit sluit aan op de motie Van der Linde/Monasch (Kamerstukken II 2014/15, 34 000 XVIII, nr. 19), waarin gevraagd wordt in geval van omzetting van kantoren en zorgvastgoed naar woningen, gerealiseerd in de komende vijf jaar, het mogelijk te maken deze woningen uit te sluiten van het WWS, de verhuurderheffing en de huurtoeslag.

Daarnaast is de motie van de leden De Vries en Van der Linde (Kamerstukken II 2015/16 34 300 XVIII, nr. 16) relevant die verzoekt om bij investeerders, gemeenten en projectontwikkelaars te inventariseren welke maatregelen nodig zijn om de realisering van huurwoningen in het middensegment te versnellen.

Een andere belemmering bij de totstandkoming van een middensegment in de huur betreft de realisatie van dit soort woningen door middel van (hoogniveau) renovatie, zeker in aandachtsgebieden. In dit kader speelt de vraag die door het lid Koolmees (D66) van de Tweede Kamer tijdens de begrotingsbehandeling werd gesteld of de regeling voor nieuwbouw in het nieuwe WWS ook kan worden toegepast op renovaties.

In het overleg hierover met betrokken partijen is tevens de puntentoekenning aan de orde gekomen in die situaties waar sprake is van een renovatie maar niet van hoogniveau renovatie. In dat geval leidt de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) ertoe dat de geldende WOZ-beschikking achter kan blijven bij de reële WOZ-waarde (direct) na renovatie. Dit leidt tot terughoudendheid bij investeringen in renovatie. Een verhuurder kan namelijk hierdoor minder goed afwegen of zijn investeringen kunnen leiden tot een door hem gewenst huurniveau. De gemeente Rotterdam vroeg daarbij specifiek aandacht voor het effect voor particuliere investeerders in met name Rotterdam-Zuid. Deze particuliere verhuurders gaven aan dat dit onbedoelde effect van het WWS een negatieve prikkel oplevert om te blijven investeren. Dergelijke investeringen zijn echter van belang om gebieden als Rotterdam-Zuid te ontwikkelen.

1.2 Achtergrond voorgestelde wijzigingen

1.2.1 motie Van der Linde/Monasch

De Tweede Kamer is over de uitvoering van de motie Van der Linde/Monasch geïnformeerd bij brief van 19 februari 2016 (Kamerstukken II 2015/16, 32 847, nr.218). Deze brief is vervolgens besproken op 30 maart 2016 in het Algemeen Overleg huuraangelegenheden.

Deze brief gaf een invulling van deze motie aan met een verruiming van het WWS voor de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht voor kleine woningen. Daarbij gaat het om woningen tot 40 m². In concreto leidt dit voor de genoemde kleine woningen tot een hogere puntenwaardering in het WWS dan de algemeen geldende waardering per vierkante meter. Deze algemeen geldende puntenwaardering wordt thans berekend met de formule WOZ/oppervlakte/€ 120. Voor deze kleine nieuwbouwwoningen wordt een formule gehanteerd van WOZ/oppervlakte/€ 50.

Rekening houdend met de vastgestelde aanpassingsmethodiek in verband met de stijging van de gemiddelde WOZ-waarde zullen deze formules worden vastgesteld op respectievelijk WOZ/oppervlakte/€ 122 en WOZ/oppervlakte/€ 51.

Een en ander is opgenomen in de wijziging van de bijlagen I, onderdeel A, onder 1a, 1c en 2a, en III.

In de brief van 19 februari 2016 is aangegeven dat de maatregel beperkt wordt tot de twee regio's waar de grootste behoefte is aan dit soort type woningen. Op deze manier wordt tevens invulling gegeven aan de motie De Vries/Van der Linde (Kamerstukken II 2015/16 34 300 XVIII, nr. 16) aangezien een belangrijke hindernis voor de realisatie van middensegment huurwoningen wordt weggenomen. De maatregel zal tijdelijk zijn, en wel voor nieuwbouw gedurende een periode van vijf jaar. Daarbij zal onder nieuwbouw tevens worden begrepen verbouw waarop artikel 5.6, derde lid, van het Bouwbesluit 2012 van toepassing is. Dit betekent dat de regeling ook van toepassing is als een kantoor is omgebouwd tot een woning die voldoet aan de energieprestatie-eisen geldend voor nieuwbouw. In de praktijk zal dit overigens veelal betekenen, dat de ombouw ook op andere onderdelen tot een hoog kwaliteitsniveau zal hebben geleid. Aan het einde van het vijfde kalenderjaar zal deze maatregel geëvalueerd worden.

1.2.2 De puntentoekenning in het geval van renovatie

Het lid Koolmees (D66) van de Tweede Kamer heeft tijdens de behandeling van het wetsvoorstel Vaststelling van de begrotingsstaten van Wonen en Rijksdienst (XVIII) voor het jaar 2016 (Kamerstukken II 2015/16, 34300-XVIII) gevraagd of de regeling voor nieuwbouw in het nieuwe WWS ook kan worden toegepast op grootschalige renovaties. Het gaat daarbij om nieuwbouw (gebouwd in de kalenderjaren 2015 – 2019: dat wil zeggen de kalenderjaren 2015 – 2019 waarin een woning als bouwkundig gereed is of wordt opgeleverd) met 110 WWS-punten voor alle aspecten anders dan voor de WOZ-waarde. In dat geval worden tenminste 40 punten toegekend voor de WOZ-waarde. Deze puntentoekenning is het gevolg van de motie Monasch/Visser (Kamerstukken II 2012/13, 33 400 VII, nr. 34).

Deze puntentoekenning kan ook worden toegepast in het geval van een verbouw waarop artikel 5.6, derde lid, van het Bouwbesluit 2012 van toepassing is. Dit betekent dat de regeling ook van toepassing is als de woning die na renovatie voldoet aan de energieprestatie-eisen geldend voor nieuwbouw. In de praktijk zal dit overigens veelal betekenen, dat de ombouw ook op andere onderdelen tot een hoog kwaliteitsniveau zal hebben geleid.

Ter verduidelijking hiervan wordt de toelichting behorende bij het WWS aangepast.

Als een renovatie niet leidt tot een kwaliteitsniveau zoals dat bij een nieuwbouwwoning het geval is, blijft het uitgangspunt dat de WOZ-waarde meebepalend is voor de vaststelling van het puntenaantal.

Zoals aangegeven leidt de Wet WOZ ertoe dat de geldende WOZ-beschikking achter kan blijven bij de reële WOZ-waarde (direct) na renovatie. De wet WOZ heeft namelijk als uitgangspunt dat de WOZ-beschikking wordt verstrekt binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar waarvoor zij geldt. Daarbij is het uitgangspunt: de toestand van de woning één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld. Dit betekent bijvoorbeeld dat de WOZ-beschikking 2016 die in februari 2016 wordt verstrekt de toestand van de woning weergeeft op 1 januari 2015. Dit leidt ertoe dat een renovatie die is afgerond in mei 2016 niet meetelt bij de WOZ-beschikking 2016.

Een eerste aspect is dat het uitgaan van de geldende WOZ-beschikking leidt tot een lagere maximale huurprijs bij de woning die direct ná de renovatie wordt verhuurd. De huurcommissie kan in dit geval weliswaar extra punten toekennen op grond van artikel 5, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte, maar dit leidt niet tot voldoende duidelijkheid. Een tweede aspect is dat dit leidt tot terughoudendheid bij renovaties die bijdragen aan wijkontwikkeling. Deze terughoudendheid kwam aan de orde in het overleg met de steden Amsterdam, Utrecht, den Haag en Rotterdam (G4) op grond van de motie Monasch (Kamerstukken II 2014/15, 32 847, nr. 142). In dat overleg is met lokale bestanden onder meer ingegaan op de effecten van het WWS per wijk van de G4, en de mogelijkheden om prestatieafspraken te maken met toegelaten instellingen.

Rotterdam gaf in dat overleg aan, dat Rotterdam zich voor Rotterdam-Zuid ook met name richt op afspraken met particuliere investeerders. Rotterdam meldde daarbij het signaal van particuliere investeerders inzake een complex van circa 120 woningen waarbij de renovatie en verduurzaming niet leidden tot een hogere maximale huurprijs. Deze particuliere verhuurders gaven aan dat hieruit geen stimulans om te investeren voortvloeit. Dergelijke investeringen zijn echter van belang om wijken als Rotterdam-Zuid te ontwikkelen.

Over de wijze waarop aan aan deze twee aspecten tegemoet kan worden gekomen is overleg gevoerd met Aedes, Vastgoed Belang, IVBN en Nederlandse Woonbond. De inzet daarbij is geweest om het tijdelijk toekennen van punten op basis van de investering in het geval van renovatie mogelijk te maken. In dat overleg is gesproken over 0,2 punt gedurende 5 jaar per investering van € 1.000. Daarbij is aangegeven dat er sprake zou moeten zijn van een investering van meer dan € 10.000 om een onderscheid te maken met klein onderhoud.

Aedes, Vastgoed Belang, IVBN gaven aan in essentie positief te staan tegen een tijdelijke puntentoekenning op basis van investeringen. Wel wensten zij een verdergaande verruiming waarbij zij elk een verschillend onderdeel noemden. Deels betrof dit meer dan 0,2 punt per € 1000 investering, deels een langere termijn dan 5 jaar voor deze extra puntentoekenning.

De Nederlandse Woonbond gaf aan tegen extra puntentoekenning te zijn. De Nederlandse Woonbond acht deze strijdig met een neutrale aanpassing van het WWS. Ook meent de Nederlandse Woonbond, dat hierin al wordt voorzien door bijvoorbeeld extra punten voor een betere energieprestatie als gevolg van de renovatie. Voorts meent de Nederlandse Woonbond dat de WOZ-waarde alleen de waarde weergeeft van de woonomgeving en niet van de woning zelf. Gelet op dit overleg is geconcludeerd dat een extra puntentoekenning van 0,2 punt gedurende 5 jaar per investering van € 1000 zoveel mogelijk aansluit bij de standpunten van de diverse partijen. Een en ander is opgenomen in de wijziging van bijlage I, onderdeel A, onder 1b en 2b.

De Tweede Kamer is over deze voorgenomen wijzigingen geïnformeerd bij brief van 19 februari 2016 (Kamerstukken II 2015/16, 32 847, nr.218). Deze brief is vervolgens besproken op 30 maart 2016 in het Algemeen Overleg huuraangelegenheden.

Hoofdstuk 2. Effecten van de maatregelen

2.1 motie Van der Linde/Monasch

De studie die het Economisch Instituut voor de Bouw (hierna: EIB) in het kader van de motie heeft uitgevoerd (bijgevoegd bij brief van 4 mei, Kamerstukken II 2014/15, 32 847 en 27 926, nr. 168) laat overtuigend zien dat als gevolg van de voorgestelde maatregelen voor ombouw extra woningen gerealiseerd zullen worden en dat er ook vraag is naar deze woningen in het bijzonder in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht. Uit de cijfers van EIB blijkt dat de vrijstelling van het WWS de grootste bijdrage levert aan deze additionele bouwproductie. Tegelijkertijd blijkt uit de studie dat de beperking van de maatregel tot uitsluitend ombouw deze additionele bouwproductie beperkt. Lang niet elk leegstaand kantoor of ander vastgoed is bijvoorbeeld geschikt voor ombouw naar woningen. Het WWS maakt dat investeerders nu – om zeker te zijn dat zij een woning geliberaliseerd kunnen verhuren – meer kwaliteit (bijvoorbeeld vloeroppervlakte) realiseren dan er gevraagd wordt. Zeker op gewilde locaties leidt dit tot realisatie van woningen met huren die beduidend hoger liggen dan van een huurwoning in het middensegment mag worden verwacht. Diverse binnen- en buitenlandse beleggers hebben concreet belangstelling om te investeren in kleine, kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwappartementen op goede locaties in diverse steden als er zekerheid is dat zij die woning geliberaliseerd kunnen verhuren. De hoogte van de puntenwaardering voor de bedoelde kleinere woningen vergroot hiervoor de mogelijkheden.

Voor de gemeenten is overigens een belangrijke wens dat de huur in dit segment dicht boven de liberalisatiegrens ligt, en in ieder geval wordt gemaximeerd op een bedrag in de orde van grootte

van € 850 tot € 950. Het gaat gemeenten immers om het verruimen van het aanbod van woningen voor de middengroepen. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld bij gronduitgifte of via een privaatrechtelijke overeenkomst met de betreffende verhuurder hierover afspraken maken.

2.2 De puntentoekenning in het geval van renovatie

De tijdelijke puntentoekenning op basis van investeringen geeft verhuurders vooraf meer duidelijkheid over het te bereiken huurniveau.

Ook zorgt deze puntentoekenning ervoor dat verhuurders direct een reële huurprijs kunnen realiseren in lijn met de hogere WOZ-waarde die ontstaat door een goede ontwikkeling van een wijk, als gevolg van de investeringen. Dit voorkomt leegstand doordat verhuurders bewoning na renovatie uitstellen totdat een WOZ-beschikking is ontvangen die wel de reële WOZ-waarde weergeeft. Ook voorkomt dit dat verhuurders renovaties steeds moeten uitstellen tot het eind van elk kalenderjaar opdat die renovaties goed kunnen worden verwerkt in de daarop volgende WOZ-beschikking.

Hoofdstuk 3. Uitvoeringsaspecten

3.1 Gevolgen voor verhuurders en huurders

Verhuurders zullen bij een kleine woning waarvoor een hogere puntenwaardering geldt, enerzijds minder wettelijke belemmeringen ondervinden om een woning te realiseren voor het middensegment. Dit zal een stimulans zijn voor investeringen in dit segment.

Anderzijds zullen markttechnische aspecten bij deze woningen een sterkere begrenzing kunnen opleveren bij de huurprijzen van deze woningen. Daarnaast zullen verhuurders mogelijk rekening moeten houden met huurprijsbeperkingen voortvloeiende uit de gronduitgifte van de gemeente of uit privaatrechtelijke overeenkomsten met de gemeente.

Huurders kunnen relatief eenvoudig vaststellen dat er sprake is van een kleine woning waarvoor een hogere puntenwaardering geldt. Deze hogere waardering vloeit namelijk voort uit aspecten die met eigen waarneming zijn vast te stellen.

Inzake de puntentoekenning voor de investering door renovatie geldt voor verhuurders dat zij met name beter van te voren kunnen inschatten of een investering in een woning tot een door hen gewenst huurniveau kan leiden. Voor zover er discussies met huurders ontstaan over de hoogte van de door hen gedane investering zullen zij die moeten kunnen aantonen, bijvoorbeeld door middel van rekeningen. Een normaal bedrijfsvoeringsproces brengt met zich mee, dat zij dergelijke rekeningen gedurende minimaal vijf jaar zullen bewaren.

Verhuurders en huurders zullen na verloop van tijd moeten bepalen of de huurprijs in lijn is met het puntenaantal, en niet zou moeten worden verlaagd door het na 5 jaar wegvallen van de punten voor investering door renovatie. Voor zover de verhuurder dan geen huurverlaging toepast kan de huurder zich tot de huurcommissie wenden. De huurcommissie geeft aan dat dit voor huurder en verhuurder zou kunnen leiden tot mogelijke onoverzichtelijke situaties na 5 jaar als de extra punten komen te vervallen. In essentie is dat echter niet anders dan bij de geldende puntenwaardering voor de WOZ-waarde. Deze puntenwaardering betekent dat een woning elk jaar, door de wisselende WOZ-waarde, over een ander puntenaantal zou kunnen beschikken.

3.2. Gevolgen huurcommissie

Inzake de uitwerking van de motie Van der Linde/Monasch heeft de huurcommissie aangegeven het hoger waarderen van de genoemde kleine woningen uitvoerbaar te achten. De huurcommissie heeft daarbij wel aangegeven een eenvoudiger alternatief te zien, namelijk door in de wetgeving op te nemen dat de bedoelde woningen geliberaliseerd zijn.

Een dergelijke uitwerking zou betekenen, dat de huurprijs van een dergelijke woning ook geliberaliseerd zou zijn als deze onder de liberalisatiegrens is gelegen, bijvoorbeeld € 450 per maand. Voor deze uitwerking is niet gekozen gezien het gelijkheidsbeginsel en de door de Belastingdienst geschetste uitvoeringsgevolgen zoals aangegeven onder 1.2.1 hiervoor.

Inzake het waarderen van woningen in het geval van hoogniveau renovatie als ware het nieuwbouw heeft de huurcommissie aangegeven, dat op voorhand niet duidelijk zal zijn of een woning al dan niet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 voor nieuwbouw voldoet. De huurcommissie heeft gevraagd op te nemen wie waarvoor de bewijslast heeft, en heeft aangegeven extra expertise over het Bouwbesluit 2012 te moeten opbouwen. Om die reden is aangesloten bij de eisen omtrent de energieprestatie en de daaraan gestelde eisen voor nieuwbouw op grond van het Bouwbesluit 2012. Een verhuurder zal in het geval van hoogniveau renovatie reeds beschikken over stukken waarmee deze energieprestatie kan worden aangetoond.

Inzake het toekennen van punten voor investeringen (0,2 punt per € 1000) in het geval van renovaties die niet leiden tot een toekenning van punten als ware er nieuwbouw, ziet de huurcommissie als voordeel dat er vooraf duidelijkheid is voor de verhuurder.

De huurcommissie voorzag risico's op dubbeltelling, omdat een investering al punten oplevert, bijvoorbeeld voor een betere energieprestatie als gevolg van die investering.

De toekenning van extra punten in een aparte rubriek (10 punten bij renovatie) voorziet in een duidelijk andere puntentoekenning dan voor rubriek 4 (energieprestatie). Dit zorgt ervoor dat er geen dubbeltelling optreedt. Ook vergroot dit de inzichtelijkheid waarom extra punten zijn toegekend. Dit voorkomt onduidelijkheden tussen huurder en verhuurder. Voor zover hierover discussie ontstaat in een geschil bij de huurcommissie, kan de huurcommissie uitgaan van een normaal bedrijfsvoeringsproces bij een verhuurder hetgeen inhoudt, dat verhuurders dergelijke rekeningen gedurende minimaal vijf jaar zullen bewaren.

De puntenwaardering van 0,2 punt per € 1000 investering zorgt er voorts voor, dat de huurcommissie in het geval van renovatie geen grond meer zal hebben om hiervoor punten toe te kennen op grond van artikel 5, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte. Dit vereenvoudigt de beoordeling door de huurcommissie.

3.3 Gevolgen voor de gemeenten

De voorgestane aanpassing van het WWS heeft voor de gemeenten geen uitvoeringsgevolgen ten aanzien van de WOZ-uitvoeringspraktijk.

Mogelijk wensen gemeenten dat de aanpassing leidt tot een huurprijs dicht boven de liberalisatiegrens ligt, en in ieder geval wordt gemaximeerd op een bedrag in de orde van grootte van € 850 tot € 950. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld bij gronduitgifte of via een privaatrechtelijke overeenkomst met de betreffende verhuurder hierover afspraken maken.

Hoofdstuk 4. Nalevingskosten en effecten voor de rijksbegroting

4.1 Nalevingskosten

Aan de wijziging van het WWS zijn geen nalevingskosten verbonden.

De wijziging leidt namelijk niet tot andere uitvoeringshandelingen voor verhuurders en huurders. Inzake het hoger waarderen van de genoemde kleine woningen geldt, dat de handelingen ter bepaling van het puntenaantal in essentie niets anders vergt dan gebruik van een ander kengetal (€ 51 in plaats van € 122) ter waardering van het aantal punten voor de zogenaamde relatieve WOZ-waarde.

Verhuurders zullen immers voor hun bedrijfsvoeringsproces al de beschikking moeten hebben over stukken inzake gemaakte investeringen en over de WOZ-beschikking.

4.2 Financiële effecten voor de rijksbegroting

De wijziging van het WWS heeft geen financiële effecten voor de rijksbegroting.

ARTIKELSGEWIJS DEEL

Artikel I, onderdelen A, onder 1a, 1c en 2a en B

Met de wijzigingen in bijlage I, onderdeel A, rubriek 9, en het opnemen van bijlage III worden extra punten toegekend ten aanzien van woningen tot 40 m² die zijn gelegen in de in bijlage III van het Besluit huurprijzen woonruimte opgenomen gemeenten. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 1.2.1 van het algemeen deel van deze nota van toelichting.

Artikel I, onderdeel A, onder 1b en 2b

Met de wijzigingen in bijlage I, onderdeel A, rubriek 10, van het Besluit huurprijzen woonruimte worden extra punten toegekend in verband met renovatie. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 1.2.2 van het algemeen deel van deze nota van toelichting.

Artikel II

In artikel II is bepaald dat het besluit op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip in werking treedt, waarbij artikel I, onderdeel A, onder 1, rubriek 9.1a, vervalt met ingang van 1 januari van het zesde kalenderjaar na dat tijdstip. Voor een toelichting op dit laatste element wordt verwezen naar het algemeen deel van deze nota van toelichting onder paragraaf 1.2.1.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok