

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

601

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de gevolgen van de WOZ-waarde in het huurpuntenstelsel en de verhuurderheffing* (ingezonden 18 oktober 2018).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 12 november 2018).

Vraag 1

Wat is uw reactie op Nederlandse wethouders, die stellen dat sociale huurwoningen verdwijnen door het grote aandeel dat de WOZ-waarde heeft in het huurpuntenstelsel (woningwaarderingstelsel)?¹

Antwoord 1

Voor de vraag of een woning is aan te merken als sociale huurwoning is niet het puntenaantal bepalend maar wel de bij aanvang overeengekomen huurprijs. Elke woning is aan te merken als sociale huurwoning als de huurprijs lager is dan de op dat moment geldende liberalisatiegrens (thans € 710,68 per maand).

Dit betekent dat niet bepalend is hoeveel punten de woning heeft op grond van het woningwaarderingstelsel (WWS).

Corporaties hebben veel bezit dat in principe geliberaliseerd zou kunnen worden wanneer naar het WWS wordt gekeken. De helft van de woningen met een huur onder de liberalisatiegrens zou potentieel geliberaliseerd kunnen worden op basis van het woningwaarderingstelsel, als er geen schaarste aan sociale huurwoningen zou zijn. Dit was ook al het geval vóór toepassing van de WOZ-waarde in het WWS.

Het gebruik van de WOZ-waarde in het WWS is zo gemodelleerd dat dit bij invoering leidde tot een gelijkblijvende totale huurruimte. Dat wil zeggen: een modellering om de landelijk gemiddelde maximale huurprijs gelijk te houden. Wel leidde deze modellering tot een herverdeling van die huurruimte. Over deze modellering is uitgebreid overleg geweest met de Tweede Kamer. Bij brief van 17 oktober 2014 (Kamerstuk 27 926, nr. 234) is de Tweede Kamer geïnformeerd over de verwachte effecten van het gebruik van de WOZ-waarde. Zo is in de nota van toelichting bij het ontwerpbesluit, en de bijbehorende rapportage van ABF uitgebreid ingegaan op de effecten. De

¹ <https://nos.nl/artikel/2254577-sociale-huurwoningen-verdwijnen-waarschuwen-wethouders.html>

ABF-rapportage geeft onder meer aan, dat het aantal potentieel te liberaliseren woningen gelijk blijft, maar dat er wel verschillen ontstaan per regio. Thans loopt een evaluatieonderzoek waarbij de effecten worden gezien van de toepassing van de WOZ-waarde in het WWS. Eén onderdeel van deze evaluatie is in hoeverre er door de invoering van de WOZ-waarde in het WWS meer woningen zijn geliberaliseerd.

Vraag 2

Klopt het dat gemiddeld de WOZ-waarde voor 25% de maximale huur bepaalt en dat in schaarstegebieden met een hoge WOZ-waarde dat deel nog veel groter is? Kunt u uw antwoord toelichten?²

Antwoord 2

Met de wijziging van het WWS die per 1 oktober 2015 in werking trad was beoogd om de WOZ-waarde landelijk gemiddeld voor 25% mee te laten tellen voor de maximale huur. Bij de wijziging van het WWS is al onderkend dat het percentage WOZ-waarde per woning kan verschillen omdat de WOZ-waarde en het aantal WWS-punten ook per woning verschilt. In hoeverre de WOZ-waarde thans daadwerkelijk de maximale huur bepaalt, is onderdeel van het reeds genoemde evaluatieonderzoek.

Vraag 3

Hoeveel sociale huurwoningen zijn de liberalisatiegrens overgegaan sinds het ingaan van het huurpuntenstelsel waarin de WOZ-waarde een groot deel van de huurprijs bepaalt?

Antwoord 3

Met mijn brief van 30 april 2018 (Kamerstuk 32 847, nr. 363) zond ik u de Staat van de Volkshuisvesting 2018. Deze geeft aan dat er bij corporaties sprake is van een gelijkblijvend aandeel van huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Het gaat hierbij om 5% waarvan een deel nog wel is gereguleerd, maar waarbij de huurprijs door bijvoorbeeld inkomensafhankelijke huurverhogingen is gestegen boven de liberalisatiegrens. Hoeveel sociale huurwoningen de liberalisatiegrens zijn overgegaan sinds het ingaan van het huurpuntenstelsel waarin de WOZ-waarde een groot deel van de huurprijs bepaalt, zal naar voren komen bij de evaluatie van het WWS. Daarbij is van belang dat jaarlijks bij mutatie van huurwoningen niet alleen huurwoningen de liberalisatiegrens overgaan, maar ook woningen een lagere huurprijs krijgen.

Vraag 4

Deelt u de mening dat het bevriezen van de liberalisatiegrens en het tegelijk verder vermarkten van de maximale huurprijs hebben geleid tot het verkleinen van de sociale huursector en het groeien van de wachtlijsten om in aanmerking te komen voor een betaalbare huurwoning? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 4

De gestelde vragen gaan voorbij aan het feit, dat het gebruik van de WOZ-waarde in het WWS met name pas bij verhuizing van de huurder kan leiden tot een hogere huurprijs. Dit betekent dat dit gebruik op zichzelf uitsluitend tot potentiële effecten leidt. Een redelijke verwachting is echter dat het WWS op dit moment macro over geheel Nederland gerekend niet heeft geleid tot daadwerkelijk hogere huurprijzen. Dat wil zeggen, dat er op lokaal niveau wel huurprijsontwikkelingen kunnen zijn opgetreden. Dit kunnen op lokaal niveau zowel huurverlagingen zijn als huurverhogingen. Huurverlagingen kunnen direct zijn opgetreden bij de invoering van de WOZ-waarde in het WWS. Huurverhogingen kunnen zich alleen hebben voorgedaan bij mutatie van de woning.

Daarbij gaan de gestelde vragen tevens voorbij aan het feit, dat het gebruik van de WOZ-waarde in het WWS slechts één van de maatregelen was uit een samenhangend pakket van maatregelen. Andere belangrijke maatregelen waren onder meer gericht op een duidelijker positie voor de doelgroep door

² <https://www.woonbond.nl/nieuws/woz-waarden-zorgen-giga-huurprijzen>

een sterkere rol daarvoor bij toegelaten instellingen. De tijdelijke bevrozing van de liberalisatiegrens draagt voor deze groep bij aan de betaalbaarheid. Daarnaast zijn er diverse maatregelen aan de orde gericht op een betaalbaar middensegment.

Vraag 5

Bent u bereid om de liberalisatiegrens te verhogen, zodat meer huurhuizen in de sociale huursector vallen en meer huurders recht hebben op huurprijsbescherming? Zo nee, waarom verklaart u huurders in de vrije sector vogelvrij, terwijl zij eerder wel bescherming genoten?

Antwoord 5

De liberalisatiegrens zal per 1 januari 2019 worden geïndexeerd naar € 720,42 per maand. Dit vloeit voort uit de reguliere indexering van de liberalisatiegrens zoals die is opgenomen in de wettelijke regeling.

Huurders in de vrije sector genieten momenteel dezelfde vorm van rechtsbescherming als in eerdere jaren.

Voorts onderzoek ik mede in het kader van de motie Ronnes/Van Eijs de mogelijkheden voor lokaal maatwerk voor gemeenten om excessen in de vrije huursector aan te pakken. Ik zal uw Kamer hierover binnenkort informeren.

Vraag 6, 7 en 8

Vindt u het rechtvaardig dat door het meetellen van de WOZ-waarde er dubbeltellingen in het systeem zitten, omdat de grootte en de kwaliteit immers al in het huurpuntenstelsel zitten? Zo nee, hoe gaat u deze dubbeltellingen eruit halen?

Bent u bereid om een rem op de werking van de WOZ-waarde op huurprijzen te stellen, bijvoorbeeld door een bovengrens in te stellen waardoor de maximale huur niet meer dan 5% kan toenemen, aangezien er in het «Besluit huurprijzen woonruimte» wel een ondergrens wordt gehanteerd, zodat de gemiddelde maximale huur per WOZ-klasse niet met meer dan 5% af kan nemen? Welke andere mogelijkheden tot beperkingen ziet u?³

Bent u van mening dat – mede gezien de aangetoonde gevolgen – de WOZ-waarde uit het huurpuntenstelsel moet worden gehaald? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 6, 7 en 8

Indertijd is weloverwogen gekozen voor het meetellen van de WOZ-waarde in het WWS. Ook is weloverwogen gekozen voor de thans toegepaste systematiek. Zo besteedt de brief van 18 februari 2014 (Kamerstuk 32 847, nr. 115) aandacht aan een aantal andere mogelijke varianten dan die thans is toegepast. De keuze voor de toegepaste variant vloeit voort uit een keuze voor een herverdeling van de huurruimte: meer huurruimte voor regio's met gemiddeld hoge WOZ-waarden terwijl regio's met gemiddeld lagere WOZ-waarden er op achteruit gaan.

Tegelijkertijd is gekozen voor de huidige variant om schokeffecten te vermijden.

De resultaten van de thans toegepaste variant zullen blijken uit de reeds eerdergenoemde evaluatie. Op basis van de evaluatie zal vervolgens het huidige WWS worden gezien.

Bij de evaluatie zal ik ook beoordelen of in specifieke regio's grote uitslagen ten opzichte van het beoogde gemiddelde van 25% zijn opgetreden die een aanleiding geven om de werking van de WOZ-waarde bij te stellen. Als het nodig is, is aanpassing van de systematiek relatief eenvoudig wetstechnisch vorm te geven. Een eventuele bijstelling van het WWS wil ik dan wel bezien in een breder palet van maatregelen voor de woningmarkt.

³ Motie Karabulut, Kamerstuknummer 32 847, nr. 141, <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2014Z23735&did=2014D47790>

Vraag 9

Hoe hoog zijn de meeropbrengsten van de verhuurderheffing door hogere WOZ-waarden? Hoe ziet dit verloop eruit sinds de invoering van de verhuurderheffing en wat is de verwachting voor 2019?

Antwoord 9

In onderstaande tabel zijn de opbrengsten verhuurderheffing opgenomen en vergeleken met de bij invoering van de verhuurderheffing genoemde opbrengsten (zoals opgenomen in de brief van de toenmalige Minister voor Wonen en Rijksdienst van 13 februari 2013 over afspraken Woningmarkt). Uit de cijfers blijkt dat de opbrengsten van de verhuurderheffing tot en met 2017 iets zijn achtergebleven bij de beoogde opbrengsten. Vanaf 2018 is het destijds voor 2017 geraamde niveau bereikt. Hierbij speelt mee dat in de jaren 2014 en 2015 nog sprake was van dalende WOZ-waarden in het bezit van de verhuurders. De miljoenennota meldt met betrekking tot de raming voor 2019 dat rekening gehouden wordt met een endogene stijging (effect WOZ-waarde-ontwikkeling) van 7,7%.

	Opbrengsten verhuurderheffing	Beoogd bij invoering
2014	1.224	1.165
2015	1.346	1.355
2016	1.474	1.520
2017	1.617	1.700
2018	1.714	
2019	1.720	

Vraag 10

Wat gebeurt er met de (meer)opbrengsten van de verhuurderheffing? Bent u van mening dat deze ten goede zouden moeten komen aan huurders en de sociale huursector, die deze extra belasting hebben opgebracht? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 10

Zoals uit de beantwoording van vraag 9 blijkt, is er op dit moment geen sprake van dat de inkomsten uit de verhuurderheffing hoger zijn dan bij invoering van de heffing beoogd. Indien onder invloed van stijgende WOZ-waarde sprake zou zijn van stijgende opbrengsten van de heffing zal dit niet betekenen dat deze via lastenverlichting terug kan vloeien naar huurders en de sociale huursector. In mijn brief aan uw Kamer inzake «relatie tussen de investeringsambities en de financiële capaciteit van woningcorporatie en reactie op verschillende moties in relatie tot de verhuurderheffing» ga ik ook in op de motie Ronnes c.s.⁴ die vraagt naar het mogelijk inzetten van meeropbrengsten in de verhuurderheffing bij stijgende WOZ-waarden. Deze brief ontvangt u nagenoeg gelijktijdig met de onderhavige. Ook in deze brief geef ik aan dat de begrotingsregels uit gaan van het principe van automatische stabilisatie: inkomstenmeevallers komen ten gunste van het EMU-saldo, inkomstentegenvallers belasten het EMU-saldo. Hogere inkomsten kunnen daardoor niet gebruikt worden voor extra uitgaven. Daartegenover geldt dat bij dalende WOZ-waarden ook geen bijstelling plaatsvindt om de inkomsten te verhogen. Los hiervan is het goed te vermelden dat het kabinet in de begroting van 2019 wel € 100 miljoen beschikbaar heeft gesteld om het tarief van de verhuurderheffing met structureel 0,03 procentpunt te verlagen.

Vraag 11

Wat gaat u doen aan het prijsopdrijvende effect van de WOZ-waarde in de verhuurderheffing, waarbij de heffing hoger wordt door een stijgende WOZ en daardoor hogere huurprijzen worden gevraagd? Kunt u uw antwoord toelichten?

⁴ Kamerstuk 34.775, nr.21

Antwoord 11

Binnen hun financiële ruimte, ook rekening houdend met de in het antwoord op vraag 10 genoemde verlaging van het tarief in de verhuurderheffing, kunnen verhuurders verschillende keuzen maken. Ten behoeve van de betaalbaarheid van het wonen worden verhuurders bovendien door regelgeving beperkt in hun mogelijkheden om huren te verhogen. Het gaat bijvoorbeeld om de maximale huurverhoging per contract per jaar, en voor corporaties daarnaast om de huursombenadering waarmee de stijging van de totale huuropbrengsten van de corporaties worden beperkt tot 1% boven inflatie, en het passend toewijzen waarmee huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag een woning toegewezen moeten krijgen met een huur tot de aftoppingsgrens.

Vraag 12

Hoeveel meeropbrengsten hebben gemeenten door hogere WOZ-waarden waar de onroerendezaakbelasting (ozb) op is gebaseerd? Hoe ziet dit verloop eruit sinds 2013 en wat is de verwachting voor 2019?

Antwoord 12

De totale ozb-opbrengsten van gemeenten zijn in de periode 2013–2018 gemiddeld met 2,9% per jaar toegenomen.

Jaar	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Totale ozb-opbrengsten (in mln €)	3.407	3.535	3.652	3.759	3.854	3.950

In hoeverre de ozb-opbrengsten voortvloeien uit een hogere WOZ-waarde van de objecten is niet exact te bepalen. De ozb-opbrengsten zijn namelijk afhankelijk van meerdere factoren: het aantal objecten, de WOZ-waarde van deze objecten, het ozb-tarief en het toegepaste kwijscheldingsbeleid. Gemeenten streven doorgaans naar een relatief stabiele ozb-opbrengst door tarief en WOZ-waarde in samenhang te bezien.

Vraag 13

Deelt u de mening, dat het kunstmatig of op papier ophogen van waarden van panden huurders en huiseigenaren in de problemen kan brengen? Zo ja, wat gaat u hieraan doen?

Antwoord 13

Ik deel de mening niet dat het bij hogere WOZ-waarden gaat om het kunstmatig of op papier ophogen van waarden van panden. De woningmarkt is op dit moment sterk in ontwikkeling samenhangend met in diverse segmenten een tekort aan woningaanbod. Deze ontwikkelingen in de woningmarkt komen tot uitdrukking in de marktwaarde van woningen, die afgeleid kan worden van prijzen die in de markt betaald worden bij aan- of verkoop van woningen. Het stijgen van marktwaarden van woningen is zowel voor eigenaar/bewoners als voor huurders en verhuurders van woningen zeker geen «papierene werkelijkheid». Bij alle beslissingen van deze partijen, zoals verhuizen, huren of kopen, bezit uitponden of uitbreiden speelt deze marktwaarde steeds een belangrijke rol. Gemeenten stellen de WOZ-waarde vast op basis van de waarderingsvoorschriften van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Er is een landelijke toezichthouder, de Waarderingskamer, die controleert of de kwaliteit van de WOZ-taxaties van gemeenten voldoet aan de eisen die de Wet WOZ daaraan stelt. Wanneer een WOZ-waarde niet een correcte weergave is van de actuele marktwaarde (op de waardepeildatum) kunnen zowel verhuurder als huurder bezwaar en beroep aantekenen.

Vraag 14

Kunt u deze vragen beantwoorden voor de Begrotingsbehandeling Wonen op 12 november 2018?

Antwoord 14

Ja