

Hoofdstuk 1 inleiding en achtergrond

1.1 Inleiding

Sinds 1 oktober 2015 worden in het woningwaarderingstelsel (hierna: WWS) punten toegekend voor de WOZ-waarde (waardering onroerende zaken) door een puntentoekenning voor de WOZ-waarde als zodanig en voor de WOZ-waarde per oppervlakte.

Het voorliggende besluit vloeit voort uit het doel en de randvoorwaarden die zijn verbonden aan deze puntentoekenning en de resultaten van deze puntentoekenning zoals gebleken uit een uitgevoerde evaluatie. Deze nota van toelichting gaat hierop nader in.

1.2 Achtergrond van de puntentoekenning van de punten voor de WOZ-waarden in het WWS en de daaraan verbonden randvoorwaarden

Zoals aangegeven in de brief van 13 februari 2013 (Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 42) maakte deze maatregel om punten toe te kennen voor de WOZ-waarde in het WWS deel uit van een samenhangend pakket. Het toenmalige kabinet koos voor verschillende maatregelen om de woningmarkt weer in beweging te krijgen, zowel op de huurmarkt als op de koopmarkt. Eén pijler van dit pakket was gericht op een evenwichtige aanpak op de huurmarkt, met een beleid dat erop gericht blijft om sociale huurwoningen beschikbaar te laten komen aan die mensen voor wie de woningen bedoeld zijn. Eén onderdeel daarvan was een nader uit te werken vereenvoudiging van het WWS door gebruik van een combinatie van WOZ en WWS. Als randvoorwaarde was daarbij aangegeven dat dit niet mag leiden tot een beperking van de verdien capaciteit van de verhuurders op macroniveau of andere schokeffecten.

In de brief van 13 september 2013 (Kamerstukken II 2012/13, 32 847 nr. 86) is aangegeven langs welke lijnen deze vereenvoudiging zou worden vormgegeven, rekening houdend met de acceptatie bij huurders en verhuurders. Indertijd heeft dan ook over de aanpassing van het WWS intensief overleg plaatsgevonden met de landelijke organisaties van huurders en verhuurders: de Nederlandse Woonbond, Aedes, IVBN en Vastgoed Belang. Aan de orde kwamen daarbij met name de randvoorwaarden als de verdien capaciteit van verhuurders, de betaalbaarheid voor huurders, en de gevolgen van fluctuaties in de WOZ waarde met mogelijke effecten op huurprijsverlagingen en huurprijsliberalisatie.

Rekening houdend met de belangen van verhuurders en huurder, rechtsgelijkheid en een werkbare uitvoering heeft het toenmalige kabinet in essentie gekozen voor het met gemiddeld 25% meewegen van de WOZ-waarde in het WWS zoals dat thans is vormgegeven in het Besluit huurprijzen woonruimte. In de brief van 11 april 2014 (Kamerstukken II, 2013/14, 32 847, nr. 119) gaf het toenmalige kabinet vervolgens aan een verfijning aan te brengen door gebruik van een mix van de WOZ-waarde per m² en de absolute WOZ-waarde. Deze verfijning richtte zich erop dat bij kleine woningen in schaarstegebieden de maximale huurprijs niet te fors zou stijgen.

Om ook schokeffecten van het meewegen van de WOZ-waarde in het WWS te vermijden bij invoering is per 1 oktober 2015 tevens voorzien in een aantal specifieke maatregelen:

- een specifieke regeling voor nieuw gebouwde woningen bedoeld voor het geliberaliseerde segment, ter uitvoering van de motie Visser / Monasch (Kamerstukken II 2012/13, 33 400 VII, nr. 34) .
- een specifieke regeling om schokeffecten te voorkomen bij specifieke woningen van specifieke verhuurders. Het gaat hierbij om een beperkt aantal woningen, zoals 'containerwoningen' bestemd voor studentenhuisvesting. De WOZ-waarde van deze woningen zou leiden tot een aanmerkelijk lagere maximale huurprijs dan de huidige. Om die reden hanteert het WWS bij de puntentoekenning een minimum WOZ-waarde. Deze waarde bedroeg per 1 oktober 2015 € 40.000.

Aanvullend geldt sinds 1 oktober 2016 ter stimulering van het middenhuursegment in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht voor kleine woningen een specifieke regeling. Hiermee werd invulling gegeven aan de motie van de leden De Vries en Van der Linde (Kamerstukken II 2015/16 34 300 XVIII, nr. 16). Deze motie richtte zich op het wegnemen van hindernissen voor de realisatie van middensegment huurwoningen (huurwoningen in de vrije sector met een maandhuur tot € 950,). Bij uitwerking van deze motie werd geconstateerd dat het WWS investeerders prikkelt – om zeker te zijn dat zij een woning geliberaliseerd kunnen verhuren – om meer kwaliteit

(bijvoorbeeld vloeroppervlakte) te realiseren dan er gevraagd wordt. Zeker op gewilde locaties leidt dit tot realisatie van woningen met huren die hierdoor beduidend hoger liggen dan van een huurwoning in het middensegment mag worden verwacht. Ter stimulering van het middensegment in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht is dan ook voor woningen tot 40 m² met een bouwjaar in kalenderjaren 2019-2023 gekozen voor een hogere puntenwaardering in het WWS dan de algemeen geldende waardering per vierkante meter.

1.3 Vooraf bepaalde aandachtspunten voor de evaluatie

In de nota van toelichting bij het definitieve besluit tot wijziging van het WWS (Staatsblad 2015, nr. 290) om de WOZ-waarde onderdeel te laten zijn van het systeem is reeds aangegeven dat het systeem elk 3 jaar zou worden herijkt. Naast de reeds aangegeven randvoorwaarden is een aantal aandachtspunten voor de evaluatie genoemd. Daarmee is het geheel van de aandachtspunten voor de indertijd aangegeven evaluatie bepaald op:

- De elementen die van belang werden geacht bij het meetellen van de WOZ-waarde in het WWS.
- De bijdrage van het nieuwe stelsel aan een structurele verbetering van de huurmarkt (onder meer de investeringsbeslissingen van verhuurders, de verbetering van de doorstroming en het terugbrengen van de wachtlijsten).
- De betaalbaarheid van het wonen.
- De maatvoering van het WOZ-aandeel in het stelsel, met het beoogde gemiddelde van 25% en de aanwezigheid van voldoende huurruimte in de verschillende regio's, in het bijzonder in de regio's met een gespannen woningmarkt en waar de meeste investeringen in nieuwe huurwoningen nodig zijn.
- Het vermijden van schokeffecten.

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

Bij brief van 22 februari 2019 (Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 470) is de evaluatie van het gebruik van de WOZ-waarde in het WWS aan de Tweede Kamer gezonden met daarbij de door ABF opgestelde rapportage (Evaluatie WWS, februari 2019 r2018-0057SZ 18212-WON). Deze evaluatie was tot stand gekomen met betrokkenheid van de particuliere en commerciële verhuurders, vertegenwoordigd door IVBN en Vastgoed Belang, Aedes, de Nederlandse Woonbond, de G4 gemeenten (Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht) en de VNG.

Hoofconclusie van de evaluatie is dat het WWS met het gebruik van de WOZ-waarde in zijn algemeenheid goed functioneert. Uit de rapportage blijkt dat het WWS bij de omzetting op landelijk niveau heeft geleid tot een gelijke verdien capaciteit van verhuurders, gelijkblijvende liberalisatiemogelijkheden en een gelijke maximale huurprijs en daarmee betaalbaarheid van huurders. Conclusie is dat de wijziging van het WWS, met gemiddeld 22% punten op grond van de WOZ-waarde, in algemene zin heeft geleid tot een betere aansluiting op de consumentvoorkeur waar het gaat om de locatie van de woning. Deze betere aansluiting uit zich in hogere maximale huurprijzen en meer liberalisatiemogelijkheden voor woningen op gewilde locaties.

Tegelijkertijd bleek echter uit de rapportage dat zowel in de corporatie- als in de particuliere sector de maximale huurprijzen in de periferie zijn afgenomen en in de meest gespannen markten toegenomen. Inzake de maatvoering van het WOZ-aandeel bleken er in de meest gespannen markten woningen te zijn met een beduidend hoger aandeel WOZ-punten dan 25% in de waardering volgens het WWS. Daarbij bleek, dat dit aandeel WOZ-punten met name in de grootste steden (G4-gemeenten) door de jaren toe te nemen, in combinatie met een toenemende mogelijkheid tot liberalisatie van huurprijzen en een afname van het aantal huurwoningen met een gereguleerd contract. Zo bleek het aantal te liberaliseren woningen hier geleidelijk te zijn toegenomen van 30% in 2015 naar 44% in 2018.

1.4 De conclusies op basis van de evaluatie

Op basis van de evaluatie is het kabinet in de brief van 22 februari 2019 nader ingegaan op de disbalansen op de woningmarkt die leiden tot de noodzaak om daarin te voorzien met een pakket aan maatregelen. Zo bleek uit de evaluatie dat in het WOZ-aandeel in het WWS in specifieke

gevallen extreme uitschieters zichtbaar zijn in die zien dat dit aandeel beduidend meer bedraagt dan het gemiddelde van 25%. Dit hoge aandeel leidt er namelijk toe dat er op die plekken niet alleen veel gereguleerde woningen bij nieuwe verhuring geliberaliseerd kunnen worden, maar ook dat de huur van die woningen door disbalansen op de woningmarkt zodanig kan stijgen dat de betaalbaarheid dermate onder druk komt te staan zodat de bereikbaarheid van huurwoningen op deze plekken voor grote groepen buiten bereik komt te liggen.

Deze conclusie komt erop neer, dat deze extreme uitschieters tot het risico leiden van voortdurende schokeffecten voor de omvang van de gereguleerde voorraad en de regionale verdeling daarvan, terwijl het vermijden van schokeffecten van meet af aan is aangemerkt als een belangrijke randvoorwaarde.

Daarbij moet worden geconstateerd, zoals aangegeven in de brief van 10 oktober 2019 (Kamerstukken II, 32 847, nr. 572), dat in buurten met een toenemende aanwezigheid van particuliere beleggers hogere woningprijzen gelden. Het gaat dus om schokeffecten door hogere woningprijzen die tot uiting komen in hogere WOZ-waarden, zonder dat het daarbij gaat om reële consumentenvoorkeuren.

In de brief van 22 februari 2019 is gemeld dat overwogen zou worden het aandeel te maximeren dat de WOZ-waarde kan hebben in het totale puntentotaal van een individuele woning op circa een derde van het totale puntental. Bij brief van 17 september 2019 (Kamerstukken II 2019/20, 32 847, nr. 555) is vervolgens ingegaan op de situatie op de woningmarkt, de daarvoor noodzakelijke maatregelen waaronder de maximering van het WOZ-aandeel. In deze brief is nogmaals ingegaan op de disbalansen op de woningmarkt. Zo heeft het kabinet aangegeven dat de woningmarkt grote krapte kent. De vraag naar woningen is sterk toegenomen door onder andere bevolkingsgroei, trek naar stedelijke regio's, een toename van eenpersoonshuishoudens, de lage rente en gestegen inkomens. Daarentegen is de bouw van woningen met name tijdens de crisis sterk achtergebleven. Het gevolg is snel stijgende huizenprijzen, blijvend lange wachtlijsten in de sociale huur, en een groot tekort aan betaalbare middenhuurwoningen. Het kabinet vindt het belangrijk dat er voor diverse groepen zoals starters, mensen met een laag of middeninkomen, ouderen en andere kwetsbare groepen, zoals dak- en thuislozen, voldoende geschikte en betaalbare woningen zijn, of dat nu huren of kopen is. Voor diverse groepen knelt het in het bijzonder op de woningmarkt. Vooral in de steden treffen zij vaak hogere huur- en koopprijzen.

Met deze brief heeft het kabinet dan ook een samenhangend programma voor de woningmarkt gepresenteerd om de verschillende aspecten van de woningnood aan te pakken. Eén onderdeel daarvan is een woningbouwprogramma van 2 miljard euro. Daarmee kunnen er sneller en meer betaalbare woningen worden gebouwd in een goede leefomgeving. Dit programma bestaat uit de volgende elementen:

1. Een budgettaire impuls voor de woningbouw: met een woningbouwimpuls van 1 miljard euro wordt per 2020 gewerkt aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de bouwproductie. Een boost wordt gegeven aan de bouw van betaalbare woningen, inclusief bijdragen aan de infrastructurele ontsluiting die daarvoor nodig is, het adresseren van de stikstofuitspraak voor de woningbouw en het zorgdragen voor een kwalitatief goede leefomgeving. Het gaat er daarbij om dat het sneller bouwen van meer betaalbare woningen in schaarstegebieden wordt aangejaagd om te zorgen dat middeninkomens toegang houden tot de woningmarkt. Gemeenten en marktpartijen wordt verzocht en gestimuleerd om maximaal bij te dragen aan dit doel.
2. Het aanjagen van de bouw via de verhuurderheffing met een impuls van 1 miljard euro: hiermee ontstaat een gerichte stimulans voor woningcorporaties en andere verhuurders die meer betaalbare woningen bouwen. Dankzij de extra middelen kunnen verhuurders meer sociale en middenhuurwoningen gaan bouwen, zonder dat dit ten koste gaat van betaalbaarheid en verduurzaming van de bestaande voorraad. De impuls van 1 miljard euro kan flexibel over de tijd worden ingezet om zo direct aan te sluiten bij de noodzaak voor de bouw van meer betaalbare woningen. Daarnaast komt er een vrijstelling voor de bouw van flexwoningen, zodat snel extra woningen worden gerealiseerd waarmee diverse groepen geholpen zijn (bijvoorbeeld studenten, dak- en thuislozen, mensen die er ineens alleen voor komen te staan).
3. Beleid voor een beter functionerende woningmarkt: de krapte op de woningmarkt leidt tot hogere woonlasten, stagnerende doorstroming en soms tot excessen. De slagingskansen van starters, kwetsbare groepen, ouderen en lage en middeninkomens verdienen aandacht. Naast het meer bouwen van woningen wordt aandacht gegeven voor het

behouden van betaalbare woningen in de bestaande huurvoorraad en een betere verdeling van de bestaande voorraad. Hiertoe beperkt het kabinet onder meer het aandeel van de WOZ in het WWS, pakt het scheefwonen aan en vergroot de ruimte voor het lokale maatwerk door woningcorporaties.

Met de brief van 15 mei 2020 (PM Kamerstukken II,) is voorts een aantal andere maatregelen aangegeven om de betaalbaarheid van woningen te verbeteren voor mensen met een middeninkomen en starters en het om excessen in de woningmarkt aan te pakken.

Met dit besluit wordt de maatregel vormgegeven die zich richt op de beperking van het aandeel van de WOZ-waarde tot 33 procent. Deze beperking leidt tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte.

CONCEPT

Hoofdstuk 2 De inhoud van wijziging

Met deze wijziging wordt als hoofdregel ingevoerd dat het aandeel van de WOZ-waarde in het totale puntental van een woning maximaal 33 procent bedraagt indien een groter aandeel zou leiden tot de mogelijkheid van liberalisatie. Dit betreft woningen met 142 punten of meer. Het aandeel van de WOZ-waarde wordt niet gemaximeerd bij die woningen waarbij het puntenaantal niet kan leiden tot liberalisatie.

De voorgestelde wijziging kan de volgende uitkomsten opleveren voor het puntenaantal van de woning die zich laten illustreren met de volgende voorbeelden. Op de daaruit voortvloeiende huurprijseffecten wordt vervolgens nader ingegaan met hoofdstuk3, in het bijzonder paragraaf 3.2:

Voorbeeld 1

Geen wijziging puntenaantal: te liberaliseren blijft te liberaliseren (woning met 142 punten of meer, WOZ-aandeel < 33%)

	Huidige regeling		aanpassing tot maximaal 33% WOZ-punten leidt niet tot wijziging	
	Punten	Percentage	punten	Percentage
Gewone punten	100	69%	100	69%
WOZ-punten	45	31%	45	31%
Totaal	145	100%	145	100%

Voorbeeld 2

Wijziging puntenaantal: niet meer te liberaliseren (woning met 142 punten of meer, WOZ-aandeel > 33%)

	Huidige regeling		aanpassing tot maximaal 33% WOZ-punten leidt tot wijziging	
	Punten	Percentage	punten	Percentage
Gewone punten	80	50%	80	67%
WOZ-punten	80	50%	39,40	33%
Totaal	160	100%	119,40	100%

Voorbeeld 3

Geen wijziging puntenaantal: huurprijs was niet te liberaliseren (woning met minder dan 142 punten) en dat blijft onveranderd

	Huidige regeling		Geen aanpassing tot maximaal 33% WOZ-punten	
	punten	Percentage	punten	Percentage
Gewone punten	40	50%	40	50%
WOZ-punten	40	50%	40	50%
Totaal	80	100%	80	100%

Het effect op de huurprijs en een mogelijke liberalisatie daarvan bij de drie mogelijke uitkomsten van het onderhavige voorstel wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 3.

Om schokeffecten te vermijden en om middenhuurwoningen te realiseren is indertijd gekozen voor een aantal regelingen voor een aantal specifieke situaties. Een maximering van het WOZ-aandeel in het WWS zou in deze specifieke situaties niet wenselijk zijn doordat dit de bescherming tegen ongewenste schokeffecten te niet zou doen evenals de eerder ingezette gewenste stimulans ter realisatie van middenhuurwoningen. Om die reden vindt de maximering tot 33% niet plaats in de volgende gevallen:

- Bij die woningen waarvoor een specifieke regeling geldt ten aanzien van de weging van de WOZ-waarde in de woningwaardering:
 - o Dit betreft woningen met een WOZ-waarde beneden de ondergrens. Deze ondergrens bedraagt per 1 juli 2020 € 52.085.

- Dit betreft daarnaast woningen bedoeld voor het geliberaliseerd segment: woningen met een bouwjaar in de jaren 2015-2019 met in elk geval 110 punten buiten de puntentoekenning voor de WOZ
- Kleine nieuwbouwwoningen in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht waarbij het WWS is ingericht voor een stimulans gericht op kleine nieuwbouwwoningen in het middensegment. Dit betreft woningen met een oppervlakte kleiner dan 40m², met een bouwjaar uit de periode 2019 – 2023.

Hoofdstuk 3 Effecten van de maatregel

3.1 Algemeen

De maatregel heeft tot doel in essentie de functie ongewijzigd te laten om consumenten voorkeuren tot uiting te laten komen in het WWS via de WOZ-waarde.

Wel heeft deze maatregel tot doel dat lokale disbalansen die geen vertaling zijn van reële consumentenvoorkeuren vertaald worden naar hogere WOZ-waarden door hogere verkoopprijzen en vervolgens tot een verschuiving naar het vrije huursegment. Hiermee wordt rekening gehouden met het feit dat in de regio's met de grootste woningtekorten, in veelal de grote steden, met een toenemende aanwezigheid van particuliere beleggers, de huizenprijzen veel harder stijgen dan in andere delen van Nederland.

De maatregel beperkt daardoor de gevolgen van disbalansen die anders in toenemende mate zouden zorgen voor minder woningen in het gereguleerde segment.

3.2 Huurprijseffecten

Gelet op het hiervoor aangegeven doel van de maatregel heeft deze uitsluitend een huurprijseffect bij woningen die nu voldoende punten hebben om de huurprijs te liberaliseren waarbij het aandeel voor de WOZ-punten meer dan 33% bedraagt. De maatregel is hierdoor niet van toepassing op de woning in het hiervoor aangegeven voorbeeld 3. De eerdergenoemde ABF-rapportage geeft nader inzicht hoe vaak zich deze situatie voordoet.

Daarnaast geeft de ABF-rapportage inzicht in de situaties waarin en in hoeverre de maatregel wel tot effecten leidt. Ter illustratie hiervan wordt hierop nader ingegaan met de hiervoor aangegeven voorbeelden 1 en 2.

Het gaat daarbij om de concrete effecten op de huurprijs afhankelijk van:

- 1) het effect van de WOZ-waarde op het puntenaantal, en
- 2) het huurprijssegment dat van toepassing is, en
- 3) de huidige huurprijs van de woning.

Ad 1) het effect van de WOZ-waarde op het puntenaantal

- Voorbeeld 1: Er zijn 45 punten op grond van de WOZ-waarde; het aandeel voor de WOZ-punten in het totaal van 145 punten bedraagt in dit voorbeeld 31%. De punten voor de WOZ-waarde blijven in dit voorbeeld dan ook ongewijzigd.
- Voorbeeld 2: De woning telt 160 punten, waarvan 80 punten op grond van de WOZ-waarde. Hierdoor bedraagt het aandeel voor de WOZ-punten 50%. De maatregel leidt er bij dit voorbeeld toe, dat het puntenaantal voor de WOZ-waarde wordt teruggebracht naar 33%, hetgeen overeenkomt met 39,40 punten. Dit betekent dat het puntenaantal van de woning door deze maatregel niet meer 160 punten bedraagt maar 119 (na afronding).

Ad 2) het huurprijssegment dat van toepassing is

Een woning kan zijn verhuurd met een geliberaliseerde huurprijs. Bepalend hiervoor is of de huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst hoger is dan de op dat moment geldende liberalisatiegrens. Per 1 januari 2020 gaat het hierbij om een huurprijs boven € 737,14 per maand. Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 gaat de woning in voorbeeld 2 door de maatregel van 160 naar 119 punten. Of en wanneer een huurprijseffect optreedt is vervolgens afhankelijk van huurprijssegment waarin de woning wordt verhuurd.

In voorbeeld 2, uitgaande van een huurovereenkomst met een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens heeft de maatregel geen direct huurprijseffect. De woning blijft namelijk aan de zittend huurder verhuurd op basis van de geliberaliseerde huurovereenkomst.

De maximering van het WOZ-aandeel heeft wel effect voor de woning in voorbeeld 2 bij een nieuwe huurder. De maximering van het WOZ-aandeel leidt bij voorbeeld 2 immers tot 119 punten. De daarmee corresponderende maximale huurprijs betekent voor de nieuwe huurovereenkomst een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Indien de verhuurder nalaat de woning met een gereguleerde huurprijs aan te bieden kan de nieuwe huurder zich met succes tot de huurcommissie wenden. De uitspraak van de huurcommissie zal dan alsnog resulteren in een gereguleerde huurprijs.

De ABF-rapportage (Maximering van WOZ-punten in het WWS", r2019-0052KG 19161-WON, 16 december 2019) geeft aan hoe vaak dit zich zal voordoen. Zo bedraagt het aantal geliberaliseerde woningen landelijk circa 440.400 woningen; dit aantal zal op termijn landelijk afnemen met circa 14.800 woningen (circa 3%). De duur van de termijn zal daarbij afhankelijk zijn van de snelheid van verhuizing geldend voor deze woningen.

Ad 3) de huidige huurprijs van de woning

In voorbeeld 2 kan de woning zijn verhuurd met een gereguleerde huurovereenkomst.

De reeds eerder genoemde ABF-rapportage geeft aan dat het hierbij gaat om circa 2%, namelijk 23.100 woningen, op een huidig totaal van circa 1.436.300 woningen. De woning is in deze gevallen verhuurd met een aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens en daarom leidt de maatregel tot de mogelijkheid van een directe huurprijsverlaging.

In voorbeeld 2 betekent dat een mogelijke huurverlaging naar de maximale huurprijs van € 613,81 per maand (prijsspeil 1 juli 2020 bij de 119 WWS-punten na maximering van het WOZ-aandeel). In theorie kan de woning in voorbeeld 2 verhuurd zijn is voor € 650,00 per maand. Dat zou een huurprijsverlaging betekenen van bijna € 37 per maand. Indien de verhuurder die huurverlaging niet toepast, kan de zittend huurder die effectueren via de huurcommissie.

In de praktijk zullen woningen uit voorbeeld 2 met een gereguleerde huurprijs verhuurd zijn met een huurprijs beduidend onder de maximale huurprijs. De maatregel kan dan niet leiden tot huurverlaging. De eerder genoemde ABF-rapportage geeft aan dat gemiddeld gesproken sprake is van verwaarloosbare huurverlagingen; in de praktijk zullen er dus weinig gevallen zijn met een huurprijsverlaging van bijna € 37 per maand.

3.3 Uitvoeringseffecten voor verhuurders

Uitvoeringseffect voor verhuurder is in de eerste plaats dat zij rekening moeten houden met het herberekenen van de puntenwaarderingen voor een deel van hun woningen. De maatregel houdt in dat dit in elk geval alleen het deel betreft met 142 punten of meer. Voor woningen met minder dan 142 punten zijn er geen uitvoeringseffecten. Verder kunnen verhuurders een pragmatische handelswijze hanteren door alleen punten te herberekenen van hun woningen met 142 punten of meer in meer gespannen woningmarktgebieden. Zo is het niet de verwachting dat woningen in krimpgebieden vallen onder de reikwijdte van het voorstel.

Op het moment dat zij constateren dat de maatregel bij een concrete woning leidt tot een lager puntenaantal, zoals aangegeven in hoofdstuk 2, zullen zij moeten bepalen of hierdoor een huurprijseffect kan optreden door huurverlagingen of lagere aanvangshuurprijzen. Daarbij geldt dat woningcorporaties veelal een huurprijs hanteren die beduidend lager is dan de maximale huurprijs. In algemene zin worden er hierdoor op dit punt geringe uitvoeringseffecten bij woningcorporaties verwacht.

Daarnaast kan het zijn dat verhuurders met deze maatregel rekening moeten houden met het algemeen geldende huurprijs- en exploitatiebeleid. Dit kan ertoe leiden dat zij daarover overleg moeten voeren met hun huurdersorganisaties.

3.4 Uitvoeringseffecten voor huurders

Zittende huurders van woningen met een gereguleerde huurprijs zullen eveneens rekening moeten met lagere puntenwaarderingen voor woningen, en daardoor met een mogelijke huurverlaging. Nieuwe huurders die een huurovereenkomst aangaan zullen rekening kunnen houden met een huurprijs die lager uitvalt en daardoor niet is te liberaliseren.

Zoals hiervoor aangegeven mag aangenomen worden dat verhuurders rekening zullen houden met de mogelijkheden van huurverlaging en lagere aanvangshuren. Daarbij geldt dat woningcorporaties veelal een huurprijs hanteren die beduidend lager is dan de maximale huurprijs. Verwachting is hierdoor dat de maatregel niet leidt tot uitvoeringsgevolgen voor huurders van woningcorporaties, met name niet voor huurders in meer ontspannen woningmarktgebieden. In

een dergelijk ontspannen woningmarktgebied is het namelijk onwaarschijnlijk dat de WOZ-waarde leidt tot een aandeel van meer dan 33% in het totaal van de woningwaardering. Voor deze huurders is daarom een meer pragmatische handelswijze denkbaar. Huurders van commercieel opererende verhuurders zullen er goed aan doen om zich te oriënteren op het effect van de maatregel op het puntenaantal van de woning. Zij zullen dit bijvoorbeeld kunnen doen met de huurprijscheck van de Huurcommissie. Vervolgens kunnen zij in voorkomende gevallen in overleg treden met hun verhuurder over een huurprijsverlaging en zich zonodig daarvoor wenden tot de Huurcommissie.

3.5 Uitvoeringseffecten voor gemeenten

Het beperken van het WOZ-aandeel in het puntentotaal van de woning brengt geen enkele wijziging in de wijze waarop gemeenten de WOZ-waarde bepalen. Wel zou de beperking effect kunnen hebben op het aantal bezwaren tegen de vaststelling van de WOZ-waarde. Zo zal een verhuurder geen huurprijsbelang hebben bij een bezwaar en beroep gericht op een hogere WOZ-waarde als die WOZ-waarde al tot meer dan 33% puntenaandeel leidt. Als die WOZ-waarde al tot beduidend meer dan 33% puntenaandeel leidt zal ook een huurder minder belang kunnen hebben bij een bezwaar en beroep gericht op een lagere WOZ-waarde. In beide situaties geldt dat de exacte WOZ-waarde minder van belang is voor de huurprijs. Dit kan leiden tot minder WOZ-bezwaar en beroepsprocedures gericht op een andere WOZ-waarde.

Hoofdstuk 4. Nalevingskosten en effecten voor de rijksbegroting

4.1 Nalevingskosten

Bij de bepaling van de nalevingskosten is uitgegaan van inwerkingtreding die niet plaatsvindt per 1 juli van enig kalenderjaar.

Invoering van de maatregel per 1 juli zorgt er namelijk voor dat de maatregel interfereert met de jaarlijkse huurverhoging. Deze interferentie zorgt voor extra regeldruk. Daarnaast zal deze invoeringsdatum mogelijk leiden tot ervaren druk door onzekerheid tijdens het werkproces voor de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli. Dit werkproces start voor veel grotere verhuurders veelal begin van het kalenderjaar om in de maand april te leiden tot een voorstel voor huurverhoging. Gedurende deze periode is het goed mogelijk dat de wettelijke maatregel voor het WWS nog niet is vastgesteld. Invoering per 1 juli van deze maatregel kan er hierdoor toe leiden dat verhuurders en huurders meer regeldruk zullen ervaren door deze onzekerheid.

Bij invoering van de maatregel per latere datum: is te denken aan het eerstvolgende vaste verandermoment: 1 januari 2021. Ook kan worden gedacht aan een datum van inwerkingtreding overeenkomstig met die waarop de huidige waardering voor de WOZ-waarde inwerking is getreden: per 1 oktober 2020. Bij beide data is er geen interferentie met het proces van de jaarlijkse huurverhoging.

4.1.1 Verhuurders

Kennisname en implementatie

Verhuurders zullen rekening moeten houden met wijzigingen in de puntenwaarderingen voor woningen. Hieraan zijn eenmalige kosten verbonden vanwege kennisname van de regeling en de aanpassing van hun systemen ter bepaling van de puntenwaardering. De hieraan verbonden nalevingskosten bedragen eenmalig circa € 16 miljoen.

Huurprijseffecten

Daarnaast zal de maatregel leiden tot huurverlagingen. Dit leidt tot regeldruk in de vorm van discussies tussen huurders en verhuurders en daaraan verbonden procedures bij de huurcommissie en kantonrechter. Het gaat hierbij om de eenmalige regeldruk verbonden aan huurprijsseffecten zij het dat die in de praktijk gespreid in de tijd kunnen optreden; niet direct op het moment dat inwerkingtreding van het besluit om het WOZ-aandeel in de punten te maximeren.

Tabel: regeldruk huurprijseffecten alle verhuurders (*miljoen)

Regeldrukaspect	Kosten
Nalevingskosten	€ 1,16

administratieve lasten	€ 0,01
Totaal	€ 1,17

4.1.2 Huurders

Kennisname en implementatie

De huidige regelgeving houdt al in dat huurders rekening moeten houden met jaarlijks wijzigende parameters om het puntenaantal voor de WOZ-waarde te bepalen. In essentie weten huurders dus al dat zij jaarlijks steeds regels omtrent de exacte puntenberekening moeten vaststellen. Daarbij is het zo, dat de berekeningsmethodieken op websites zoals die van iWoon en de huurcommissie geen kennis vergen van de achterliggende rekenmethodiek. Het feitelijk extra tijdsbeslag is daardoor nihil.

Huurprijsgevolgen

Voor huurders zal er wel regeldruk ontstaan na het berekenen van de puntenwaardering van de huurwoningen die ze bewonen en het op grond daarvan in overleg treden met hun verhuurder. Dat overleg kan vervolgens leiden tot geschillen over de huurprijs en over een mogelijke huurprijsverlaging.

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

1) de totale regeldruk voor burgers is berekend door uit te gaan van een uurtarief voor burgers ad € 15 conform het handboek meting regeldruk.

4.2 Financiële effecten voor de rijksbegroting

pm

Hoofdstuk 5 Advies en consultatie

5.1 Partijen in het veld

Bij brief van 4 juli 2019 is reeds ingegaan op de positie van de diverse stakeholders.

De particuliere en commerciële verhuurders, vertegenwoordigd door IVBN en Vastgoed Belang, gaven aan dat een maximering tot minder verdienmogelijkheden zou leiden door de beperking van de liberalisatiemogelijkheden en mogelijk lagere huren. Hiertegenover stond de reactie van de Nederlandse Woonbond die inhield dat het gebruik van de WOZ-waarde nu tot te veel liberalisatiemogelijkheden leidt en tot te hoge huren. De Nederlandse Woonbond bepleitte daarbij de huidige situatie te vergelijken met de situatie voorafgaand aan het gebruik van de WOZ in het WWS. Aedes gaf aan op zich begrip te hebben voor een maximering maar aandacht te willen zien voor het saldo van verdienmogelijkheden, waarbij Aedes aandacht vroeg voor de verhuurderheffing. In het overleg met de G4, Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht en de VNG was aan de orde of een maximering voldoende zou bijdragen aan het beperken van ongewenste liberalisatie. Daarbij kwam ook de mogelijkheid naar voren om een minimaal percentage voor de WOZ-waarde te introduceren. Op die wijze zou namelijk een sterke beperking van het WOZ-aandeel geen afbreuk hoeven te doen aan het landelijk gemiddeld WOZ-aandeel. In het overleg is voorts aandacht gevraagd voor een aantal specifieke regelingen in het WWS en specifieke situaties. Deels gaat het om situaties waarbij de specifieke regeling snel kan leiden tot liberalisatie, deels gaat het om situaties waarbij mogelijk ongewenste effecten zouden kunnen optreden, zoals ouderenhuisvesting en studentenhuisvesting.

Met deze reacties is rekening gehouden bij de totstandkoming van het pakket van maatregelen zoals aangegeven in de brief van 17 september 2019 alsmede de exacte vormgeving van de maximering van het WOZ-aandeel in het WWS.

Inzake de reacties van IVBN, Vastgoed Belang en Aedes, inzake de verdien capaciteit van verhuurders, wordt gewezen op het instandhouden van de specifieke regeling in het WWS voor de nieuw gebouwde woningen bedoeld voor het geliberaliseerd segment, en de specifieke regeling voor kleine nieuwbouwwoningen in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht. Daarnaast wordt gewezen op het pakket van maatregelen zoals aangegeven in de brief van 17 september 2019, waaronder een woningbouwprogramma van 2 miljard euro. Het gaat hierbij om een woningbouwimpuls van 1 miljard euro en het aanjagen van de bouw via de verhuurderheffing met een impuls van 1 miljard euro.

Inzake de reactie van de Woonbond om de huidige situatie te vergelijken met de situatie voorafgaand aan het gebruik van de WOZ in het WWS, wordt gewezen op de conclusie dat het gebruik van de WOZ in het WWS in algemene zin heeft geleid tot een betere aansluiting op de consumentvoorkeur waar het gaat om de locatie van de woning. Zoals aangegeven in de brief van 17 september 2019 (Kamerstukken II 2019/20, 32 847, nr. 555) is dan ook niet gekozen om geheel terug te gaan naar de situatie voorafgaand aan het gebruik van de WOZ in het WWS. Om die reden ligt het ook niet in de rede om een minimaal percentage voor de WOZ-waarde te introduceren.

Tegelijkertijd wordt erop gewezen dat het in te voeren maximum voor het WOZ-aandeel in het WWS tegemoetkomt aan het bezwaar van de Woonbond inzake de liberalisatiemogelijkheden en hoge huren, voor die situaties waar die het gevolg zijn van een WOZ aandeel in het WWS dat onevenredig hoog is.

5.2 Internetconsultatie

Pm wordt ingevuld na internetconsultatie

5.3 Huurcommissie

Pm wordt ingevuld na internetconsultatie

5.4 Advisering Adviescollege Toetsing Regeldruk

PM wordt ingevuld na de internetconsultatie