

Beantwoording van de 7 vragen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)

Het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving bevat normen waaraan goed beleid of goede regelgeving dient te voldoen. Uitgebreide informatie vind je op www.naarhetiak.nl (klik dan op de tekst "Naar het IAK" in de linker kolom).

1. Wat is de aanleiding?

De aanleiding voor wijziging is het besluit van de Minister weergegeven in de brief van 17 september 2019 (TK 32847, nr. 555).
Daarin staat ondermeer *"Het kabinet beperkt het aandeel van de WOZ in het puntenstelsel daarom tot 33 procent"*.

2. Wie zijn betrokken?

Het besluit heeft gevolgen voor verhuurders en huurders van woningen. Daarnaast heeft het Besluit mogelijk beperkte gevolgen voor gemeenten.

3. Wat is het probleem?

In de regio's met de grootste woningtekorten, veelal de grote steden, stijgen de huizenprijzen veel harder dan in andere delen van Nederland. De huizenprijzen zijn gerelateerd aan de zogenaamde WOZ-waarde van een woning. De WOZ bepaalt ook mede hoe hoog de huur mag zijn van een sociale huurwoning. Een woning krijgt in de grotere steden door de snel stijgende huizenprijzen sneller genoeg punten om verhuurd te kunnen worden in het vrije huursegment. Zo komen steeds meer sociale huurwoningen in het vrije huursegment terecht, terwijl die daar langs andere maatstaven niet thuishoren. Het gevolg is dat vooral in de grote steden huishoudens met lagere inkomens steeds meer moeite hebben om een betaalbare woning te vinden. De aanpassing van het Besluit huurprijzen woonruimte zorgt voor meer woningen in het gereguleerde segment en tegelijkertijd voor beschikbare woningen met lagere huren voor mensen met de laagste inkomens.

4. Wat is het doel?

Doel van het besluit is het in de betrokken AMVB regelen dat het WOZ-aandeel in het puntenaantal van een individuele woning maximaal 33% zal bedragen. Huurders krijgen daarmee binnen de bestaande huurprijzprocedures meer mogelijkheden om een gereguleerde huur of lagere huur te realiseren: de bestaande huurprijzprocedures inzake aanvangstoets huurprijs en huurverlaging blijven ongewijzigd.

5. Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

De overheidsinterventie vloeit voort uit de evaluatie van de huidige waardering van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel. Daaruit is geconcludeerd dat de aanpassing van deze waardering gerechtvaardigd is door het publieke belang dat er genoeg woningen zijn voor elke portemonnee en elke levensfase; woningen die qua grootte, prijs, locatie en omgeving aansluiten op de woonwensen van mensen. In de regio's met de grootste woningtekorten, veelal de grote steden, stijgen de huizenprijzen veel harder dan in andere delen van Nederland. De huizenprijzen zijn gerelateerd aan de zogenaamde WOZ-waarde van een woning. De WOZ bepaalt ook mede hoe hoog de huur mag zijn van een sociale huurwoning. Een woning krijgt in de grotere steden door de snel stijgende huizenprijzen sneller genoeg punten om verhuurd te kunnen worden in het vrije huursegment. Zo komen steeds meer sociale huurwoningen in het vrije huursegment terecht, waardoor vooral in de grote steden lagere inkomens steeds meer moeite hebben om een betaalbare woning te vinden.

6. Wat is het beste instrument?

Het gaat hier om bestaande regelgeving. Deze regelgeving bestaat uit een onderdeel van het Besluit huurprijzen woonruimte waardoor de WOZ-waarde van een woning onbegrensd kan bijdragen aan het puntenaantal van een woning, en daarmee tot onbegrensde huurprijzen.

Aanpassing van het Besluit huurprijzen woonruimte garandeert een begrenzing van huurprijzen doordat daarmee gebruik kan worden gemaakt van bestaande wettelijke huurprijsinstrumenten voor het realiseren van lagere huren.

7. Wat zijn de gevolgen?

Er zijn huurwoningen die door het besluit een lagere maximale huurprijs zullen krijgen. Daarbij zijn de volgende categorieën te onderscheiden:

1. Woningen met een geringer WOZ-aandeel dan 33% in het totale puntenaantal: de maatregel heeft geen effect
2. Woningen met een groter WOZ-aandeel dan 33% in het totale puntenaantal
 - a. Woningen die geliberaliseerd zijn verhuurd:
 - i. Ondanks de lagere maximale huurprijs kunnen zij geliberaliseerd worden verhuurd
 - ii. Door de lagere maximale huurprijs kunnen zij niet meer geliberaliseerd worden verhuurd. Dit effect doet zich pas voor op het moment dat de woning opnieuw wordt verhuurd
 - b. Woningen die gereguleerd zijn verhuurd:
 - i. Ondanks de lagere maximale huurprijs, blijft de geldende huurprijs onder de maximale huurprijs. Bij de zittend huurder is er hierdoor geen effect. Wel kan de huurprijs bij nieuwe verhuur minder worden opgetrokken dan eerder het geval was. Dit kan ertoe leiden dat de woning bij nieuwe verhuur niet meer is te liberaliseren, terwijl dat eerder wel het geval was
 - ii. Door de lagere maximale huurprijs, komt de geldende huurprijs onder de maximale huurprijs. De zittend huurder kan hierdoor een huurverlaging bewerkstelligen met de bestaande huurprijsprocedures.

Voor gemeenten leidt de wijziging mogelijk tot minder geschillen inzake de WOZ-waarde.

Een verhuurder heeft namelijk minder belang bij een hogere WOZ-waarde als die tot meer dan 33% puntenaandeel leidt. Dit kan leiden tot minder WOZ-bezwaarprocedures gericht op een hogere WOZ-waarde.