

Vergaderjaar 2014–2015

27 926

Huurbeleid

G

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 12 januari 2015

Bij brief van 17 oktober 2014 is het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingssysteem in verband met de introductie van de waarde op grond van de Wet waardering onroerende zaken) aan de Eerste Kamer voorgelegd.¹

De leden van de **GroenLinks**-fractie hebben kennisgenomen van het voorgehangen ontwerpbesluit en hebben daarover op 14 november 2014 een aantal vragen gesteld aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst. De leden van de **SP**-fractie hebben zich bij deze vragen aangesloten.

De Minister heeft op 12 januari 2015 gereageerd.

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning² brengt bijgaand verslag uit van het gevoerde schriftelijk overleg.

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Bergman

¹ Kamerstukken I 2014/15, 27 926, D.

² Samenstelling:

Holdijk (SGP), Kox (SP), Sylvester (PvdA) (*vice-voorzitter*), Engels (D66) (*voorzitter*), Thissen (GL), Nagel (50PLUS), Ruers (SP), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Hermans (VVD), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Kuiper (CU), De Vries (PvdA), De Vries-Leggedoor (CDA), Lokin-Sassen (CDA), Th. de Graaf (D66), De Boer (GL), De Lange (OSF), Ter Horst (PvdA), Koole (PvdA), Van Dijk (PVV), Sörensen (PVV), Schouwenaar (VVD), Kok (PVV), Duivesteijn (PvdA), Meijer (SP)

**BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR
BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT /
ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING**

Aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst

Den Haag, 14 november 2014

Bij brief van 17 oktober 2014 hebt u het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingssysteem in verband met de introductie van de waarde op grond van de Wet waardering onroerende zaken) aan de Eerste Kamer voorgelegd.³ Ingevolge artikel 46 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geschiedt de voordracht voor deze algemene maatregel van bestuur niet eerder dan vier weken nadat het ontwerp aan beide kamers der Staten-Generaal is overgelegd. De leden van de **GroenLinks**-fractie hebben kennisgenomen van het voorgehangen ontwerpbesluit en hebben daarover een aantal vragen. De leden van de **SP**-fractie sluiten zich bij deze vragen aan.

1. De effecten van de nieuwe puntentelling op de huurprijzen

Uit de vele berekeningen die bij het ontwerpbesluit zijn gevoegd, komt naar voren dat het effect van de gewijzigde systematiek waarin de WOZ-waarde een onderdeel wordt van de puntentelling beperkt is: in enkele gebieden is er sprake van een lichte stijging van het puntenaantal, en daarmee van de maximaal redelijke huurprijs, en op sommige plaatsen van een beperkte daling. Uit een steekproef van het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW), uitgevoerd op daadwerkelijk door hen uitgevoerde puntentellingen, komt een geheel ander beeld naar voren: in de oudere wijken stijgt de maximaal redelijke huurprijs met gemiddeld 10%. Uitschieters tot 20 à 30% stijgingen zouden ook regelmatig voorkomen. Verder geeft het ASW aan dat in veel van de door hen berekende tellingen de WOZ-component aanzienlijk hoger is dan een kwart van de totale woningwaardering, zoals beoogd door de Minister.

Kan de Minister de verschillen tussen de – theoretische – berekeningen door ABF Research die ten grondslag liggen aan het ontwerpbesluit en de cijfers op basis van daadwerkelijke tellingen door het ASW verklaren? Zijn ook in andere regio's van Nederland berekeningen gemaakt op basis van werkelijke puntentellingen, en wat waren daarvan de uitkomsten? Wat zal een stijging van de maximale huurprijs met gemiddeld 10% betekenen voor de beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen (onder de aftoppingsgrens) in de oude wijken van Amsterdam?

In de toelichting op het ontwerpbesluit geeft de Minister aan dat het een beoogd gevolg van de wijziging van de systematiek is dat huurwoningen in bepaalde gewilde gebieden duurder worden. Mag dat naar het oordeel van de Minister zo ver gaan dat in bepaalde gebieden feitelijk geen betaalbare huurwoningen (tot de aftoppingsgrens) meer beschikbaar zijn? Hoe groot mogen dergelijke gebieden zijn? Zou de Minister het bijvoorbeeld acceptabel vinden wanneer er in Amsterdam «binnen de ring» nauwelijks nog sociale huurwoningen zouden zijn? Hoe kijkt de Minister aan tegen een tweedeling die dit in een stad als Amsterdam met zich mee zal brengen? Hoe kan een dergelijke tweedeling voorkomen worden?

³ Kamerstukken I 2014/15, 27 926, D.

2. De gevolgen van wijzigingen van de WOZ-waarde

In het nieuwe systeem wordt het puntenaantal van de woning en daarmee de huurprijs voor ongeveer 25% afhankelijk van de WOZ-waarde van de woning. Dit heeft een aantal consequenties, waarover de leden van de GroenLinks-fractie enkele vragen hebben. Waar de huidige puntentelling een puntenaantal oplevert dat redelijk stabiel is (alleen bij belangrijke wijzigingen aan de woning of in de omgeving zal het puntenaantal wijzigen), brengt de afhankelijkheid van de immer schommelende WOZ-waarde mee dat het puntenaantal van een woning, en daarmee de maximaal redelijke huurprijs, van jaar tot jaar kan wijzigen. Met name wanneer de werkelijke huurprijs op of rond de maximale huurprijs ligt kan dit betekenen dat er jaarlijks opnieuw geteld moet worden, en er bij iedere daling van de WOZ-waarde reden kan zijn huurprijsverlaging aan te vragen. Acht de Minister dergelijke schommelingen in de maximaal redelijke huurprijs wenselijk? Heeft hij onderzocht of er mogelijkheden zijn om deze schommelingen te beperken?

Op dit moment is het zo dat de maximaal redelijke huurprijs jaarlijks stijgt met het percentage waarmee ook de huren mogen stijgen, een percentage dat is gebaseerd op de inflatie. Indien daarenboven het puntenaantal stijgt omdat ook de WOZ-waarde ten gevolge van de inflatie stijgt, betekent dat dat de maximaal redelijke huurprijs van een woning steeds met meer dan de inflatie zal stijgen. Zien de leden van de GroenLinks-fractie dit goed? En zo ja, acht de Minister dit wenselijk? Zou het niet beter zijn de jaarlijkse huurprijsstijging te corrigeren voor de inflatiegerelateerde stijging van de WOZ-waarde (en dus de huurprijzen met minder dan het inflatiepercentage te verhogen)?

In de toelichting geeft de Minister aan dat een stijging van de maximaal redelijke huurprijs de zittende huurders in het algemeen niet treft. Zij hebben te maken met de aanvangshuur en de reguliere huurverhogingen. Voor huurders die te maken hebben met een extra huurverhoging op grond van inkomen kan een stijging van de maximaal redelijke huur gedurende de rit echter wel betekenen dat de huur verder en/of langer doorstijgt dan eerder was voorzien. Acht de Minister dit wenselijk? En wat is het effect van de «dubbele inflatiestijging» op het moment dat er een huursombenadering wordt ingevoerd?

Als de maximale huurprijs ten gevolge van de inflatie «dubbel» stijgt (zowel op basis van de huurprijsindexatie als op basis van de hogere WOZ-waarde) gaat deze uit de pas lopen met de liberalisatiegrens en de grenzen met betrekking tot de huurtoeslag. De maximale huurprijs zal autonoom door deze grenzen heen groeien. Zien de leden van de GroenLinks-fractie dat goed? Acht de Minister dit wenselijk? Ziet de Minister mogelijkheden om dit te corrigeren, zodat de liberalisatiegrens en de huurtoeslaggrenzen meestijgen met de daadwerkelijke stijging van de maximale huurprijs, en niet slechts met het percentage van de huurverhoging?

3. De complicatie van de procedure tot huurprijsvaststelling en de tijdsdruk

Het afhankelijk maken van de maximaal redelijke huurprijs van de WOZ-waarde compliceert de procedure tot vaststelling van de huurprijs bij de huurcommissie aanzienlijk. Waar eerst de huurcommissie zelfstandig het puntenaantal en daarmee de huurprijs kon vaststellen, wordt deze afhankelijk van een WOZ-waarde die zij niet zelf kan vaststellen, en over de vaststelling waarvan in een afzonderlijke procedure geprocedeerd kan/moet worden. In de toelichting op het ontwerpbesluit

noemt de Minister wel dat dit kan leiden tot een langere procedure. Hij vermeldt echter niet hoeveel langer. Is het niet zo dat er in meerdere instanties geprocedeerd kan worden over de vaststelling van de WOZ-waarde, en dat dit dus jaren kan duren? Acht de Minister het wenselijk dat een procedure tot vaststelling van de huurprijs die momenteel eenvoudig van aard is en snel duidelijkheid biedt aan partijen jaren kan gaan duren? Wat gebeurt er gedurende een dergelijke procedure met de huurprijs?

Als de WOZ-waarde van een woning medebepalend wordt voor de huurprijs is de huurder belanghebbende ten aanzien van die WOZ-waarde. Momenteel worden huurders niet overal geïnformeerd over de WOZ-waarde. In de toelichting op het ontwerpbesluit citeert de Minister de waarderingskamer die aangeeft dat gemeenten twee mogelijkheden hebben: of de WOZ-beschikkingen actief toesturen aan de huurder, of het initiatief aan de huurder laten. De vraag die de leden van de GroenLinks-fractie hierbij hebben is op welk moment in het laatste geval de bezwaartermijn voor de huurder gaat lopen. Dat kan toch niet anders zijn dan het moment waarop de huurder de beschikking (alsnog) krijgt toegezonden? Wat zijn hiervan de consequenties? Zou het niet beter zijn voor te schrijven dat gemeenten de WOZ-beschikkingen actief aan de huurders moeten versturen? In de toelichting geeft de Minister aan dat de WOZ-waarden van woningen openbaar en voor iedereen toegankelijk zullen worden. Wanneer zal dat daadwerkelijk het geval zijn?

Kan de Minister aangeven waarom er niet voor is gekozen de WOZ-waarde van het voorafgaande jaar als uitgangspunt te nemen (t-1)? Naar het oordeel van GroenLinks-fractie zou daarmee het aantal knelpunten verminderd kunnen worden. In de eerste plaats mag aangenomen worden dat na ruim een jaar de meeste WOZ-waarden definitief zijn geworden, zodat het hiervoor geconstateerde probleem van het moeten wachten op de WOZ-procedure zich alleen nog voordoet wanneer na bezwaar ook (hoger) beroep volgt. In de tweede plaats is er bij het hanteren van de WOZ-waarde van het voorafgaande jaar ook ruimte om de huurdersparticipatie serieus te nemen. Bij een WOZ op basis van t-1 is de huurverhoging in een veel vroeger stadium goed door te rekenen en is ruimte voor een gesprek tussen verhuurder en huurders over de huurverhoging.

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning ziet uw reactie met belangstelling tegemoet en ontvangt deze graag binnen **vier weken** na dagtekening van deze brief.

Voorzitter van de commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,
J.W.M. Engels

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 januari 2015

Bij brief van 17 oktober 2014 heb ik het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingsstelsel in verband met de introductie van de waarde op grond van de Wet waardering onroerende zaken) aan de Eerste Kamer voorgelegd.

Dit ontwerpbesluit is door de Tweede Kamer behandeld in een algemeen overleg op 17 december 2014 en in de plenaire vergadering op 18 december 2014.

De Tweede Kamer heeft een aantal moties aanvaard, waaronder de motie Monasch (TK 32 847, nr. 143). Ter uitvoering van deze motie beoog ik de voorgenomen wijziging van het woningwaarderingsstelsel in werking te laten treden per 1 oktober 2015.

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning heeft mij over het ontwerpbesluit een aantal vragen gesteld bij brief van 14 november 2014. De antwoorden op deze vragen volgen hierna.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst
S.A. Blok

1. De effecten van de nieuwe puntentelling op de huurprijzen

Vraag:

Uit de vele berekeningen die bij het ontwerpbesluit zijn gevoegd, komt naar voren dat het effect van de gewijzigde systematiek waarin de WOZ-waarde een onderdeel wordt van de puntentelling beperkt is: in enkele gebieden is er sprake van een lichte stijging van het puntenaantal, en daarmee van de maximaal redelijke huurprijs, en op sommige plaatsen van een beperkte daling. Uit een steekproef van het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW), uitgevoerd op daadwerkelijk door hen uitgevoerde puntentellingen, komt een geheel ander beeld naar voren: in de oudere wijken stijgt de maximaal redelijke huurprijs met gemiddeld 10%. Uitschieters tot 20 à 30% stijgingen zouden ook regelmatig voorkomen. Verder geeft het ASW aan dat in veel van de door hen berekende tellingen de WOZ-component aanzienlijk hoger is dan een kwart van de totale woningwaardering, zoals beoogd door de Minister. Kan de Minister de verschillen tussen de – theoretische – berekeningen door ABF Research die ten grondslag liggen aan het ontwerpbesluit en de cijfers op basis van daadwerkelijke tellingen door het ASW verklaren?

Antwoord:

ABF-research is in het rapport «Actualisatie Kabinetsvoorstel» uitgegaan van het representatief woningbestand dat op basis van het WoON 2012 is samengesteld. Daar waar de samenstelling van dit bestand dit verantwoord mogelijk maakte zijn berekeningen uitgevoerd op regioniveau. Ter nadere inkleuring heeft ABF tevens analyses uitgevoerd met gegevens verstrekt door corporaties (waaronder studentenhuishuizen) en van institutionele beleggers. Verder merk ik op dat de cijfers van ABF nauw aansluiten bij de berekeningen op basis van de (zeer omvangrijke) bestanden van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Het ASW geeft aan de berekeningen te hebben gebaseerd op een eigen bestand dat aanzienlijk kleiner is dan de eerder genoemde. Dit kan het verschil in uitkomsten verklaren. Ik beschik niet over het bestand van het ASW zodat ik niet kan bepalen of de verschillen voortvloeien uit een verschil in representativiteit of berekeningsmethodiek. Evenmin kan ik bepalen wat de samenstelling is van de groep woningen waarop de cijfers van het ASW zijn gebaseerd. Tenslotte geldt dat de berekeningen uitgevoerd door ABF-research niet uitsluiten, dat de WOZ-component bij een individuele woning hoger is dan 25%.

Vraag:

Zijn ook in andere regio's van Nederland berekeningen gemaakt op basis van werkelijke puntentellingen, en wat waren daarvan de uitkomsten?

Antwoord:

Zoals hiervoor aangegeven heeft ABF tevens analyses uitgevoerd met gegevens verstrekt door corporaties (waaronder studentenhuishuizen) en van institutionele beleggers. Dit heeft ondermeer geleid tot analyses voor de G4, en voor de krimp- en anticipeergebieden in de paragrafen 3.3 en 3.4 in het ABF-rapport «Actualisatie Kabinetsvoorstel».

Vraag:

Wat zal een stijging van de maximale huurprijs met gemiddeld 10% betekenen voor de beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen (onder de aftoppingsgrens) in de oude wijken van Amsterdam?

Antwoord:

De aanpassing van het WWS leidt op zichzelf bij invoering niet tot hogere huurprijzen. Een verhoging van de huurprijs is alleen aan de orde bij de

reguliere jaarlijkse huurverhoging, bij een nieuwe huurder, en bij woningverbetering. De beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen verandert hoe dan ook niet indien iedereen blijft zitten waar hij zit. Maar ook op langere termijn hangt de beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen in Amsterdam niet uitsluitend af van het nieuwe woningwaarderingstelsel.

De huursombenadering voor corporaties zal naast de reguliere huurverhoging ook de huurharmonisatie omvatten. Hierdoor wordt er voor gezorgd dat een verhuurder ook bij nieuwe huurders rekening moet houden met de ruimte die hij heeft voor huurverhogingen hetgeen een rem vormt op het onttrekken van woningen aan het gereguleerd regime. De gemeente Amsterdam krijgt, net zoals alle gemeenten in Nederland, dankzij de herziene Woningwet extra instrumenten om ervoor te zorgen dat de woningen bereikbaar blijven. De invulling van hun sociale taak door de woningcorporaties en de prestatieafspraken die zij hierover maken met de gemeente en huurdersorganisaties, zijn de beste waarborg voor een voldoende beschikbaarheid van betaalbare woningen in elk stadsdeel. Dit is nu ook zo.

Zo was in 2013 maar 4% van de corporatiewoningen in Amsterdam daadwerkelijk geliberaliseerd (bron: jaarverslag AFWC). Het percentage dat potentieel geliberaliseerd kan worden ligt echter nu al veel hoger, namelijk circa 40%. Corporaties maken dus maar in zeer beperkte mate gebruik van de mogelijkheid om woningen te liberaliseren. Er is geen reden om aan te nemen dat de corporaties in de toekomst hun beleid op dit punt zullen veranderen.

Vraag:

In de toelichting op het ontwerpbesluit geeft de Minister aan dat het een beoogd gevolg van de wijziging van de systematiek is dat huurwoningen in bepaalde gewilde gebieden duurder worden. Mag dat naar het oordeel van de Minister zo ver gaan dat in bepaalde gebieden feitelijk geen betaalbare huurwoningen (tot de aftoppingsgrens) meer beschikbaar zijn? Hoe groot mogen dergelijke gebieden zijn? Zou de Minister het bijvoorbeeld acceptabel vinden wanneer er in Amsterdam «binnen de ring» nauwelijks nog sociale huurwoningen zouden zijn? Hoe kijkt de Minister aan tegen een tweedeling die dit in een stad als Amsterdam met zich mee zal brengen? Hoe kan een dergelijke tweedeling voorkomen worden?

Antwoord:

De vragen over de omvang van de betaalbare woningvoorraad binnen een bepaald gebied of bepaalde regio en het voorkomen van een mogelijke tweedeling dienen beantwoord te worden op lokaal niveau. Deze vraagstukken zijn aan de orde bij het maken van de prestatieafspraken van gemeenten met de toegelaten instellingen.

De Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (TK 33 966; TK 33 606) regelt met de artikelen 43, 44 en 44a ev. deze prestatieafspraken en de informatieverplichtingen van de toegelaten instelling richting gemeenten en huurdersorganisaties. Bij brief van 17 december 2014 zond ik u de integrale wettekst van de Herzieningswet na de novelle, nota's van wijziging en aangenomen amendementen. Zo verplicht artikel 44 van deze wet toegelaten instellingen jaarlijks in overleg te gaan met de gemeenten met het oog op te maken prestatieafspraken. De gemeente en de huurdersorganisatie kunnen de toegelaten instelling aanspreken wanneer zij onvoldoende invulling geeft aan de afspraken. Hiervoor dient de gemeente wel eerst een woonvisie op te stellen waarin zij aangeeft welke prestaties zij nodig acht. Met de prestatieafspraken kunnen toegelaten instellingen hun verplichting nakomen naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het gemeentelijke

volkshuisvestingsbeleid en kunnen gemeenten en huurdersorganisaties invloed uitoefenen op de DAEB investeringen van de toegelaten instellingen.

Mede gelet op mijn antwoord op de voorgaande vraag verwacht ik dan ook niet dat er met het gewijzigd WWS in Amsterdam binnen de ring nauwelijks nog sociale huurwoningen overblijven. Het sociale huurbeleid van de corporaties blijft het beste instrument om een tweedeling te voorkomen.

Ik wijs hierbij tenslotte op de motie Monasch (TK 32 847, nr. 142) die op 18 december 2014 tijdens het VAO over het woningwaarderingssstelsel is ingediend en aangenomen en die het kabinet verzoekt om in overleg met de G-4 de effecten van het nieuwe woningwaarderingssstelsel te bespreken, de praktijkervaringen af te zetten tegen de lokaal gemaakte berekeningen en binnen twee jaar na inwerkingtreding het nieuwe woningwaarderingssstelsel te evalueren in samenhang met de overige wijzigingen in het huurbeleid. Ik zal aan deze motie uitvoering geven.

2. De gevolgen van wijzigingen van de WOZ-waarde

Vraag:

In het nieuwe systeem wordt het puntenaantal van de woning en daarmee de huurprijs voor ongeveer 25% afhankelijk van de WOZ-waarde van de woning. Dit heeft een aantal consequenties, waarover de leden van de GroenLinks-fractie enkele vragen hebben.

Waar de huidige puntentelling een puntenaantal oplevert dat redelijk stabiel is (alleen bij belangrijke wijzigingen aan de woning of in de omgeving zal het puntenaantal wijzigen), brengt de afhankelijkheid van de immer schommelende WOZ-waarde mee dat het puntenaantal van een woning, en daarmee de maximaal redelijke huurprijs, van jaar tot jaar kan wijzigen. Met name wanneer de werkelijke huurprijs op of rond de maximale huurprijs ligt kan dit betekenen dat er jaarlijks opnieuw geteld moet worden, en er bij iedere daling van de WOZ-waarde reden kan zijn huurprijsverlaging aan te vragen. Acht de Minister dergelijke schommelingen in de maximaal redelijke huurprijs wenselijk? Heeft hij onderzocht of er mogelijkheden zijn om deze schommelingen te beperken?

Antwoord:

In mijn brief van 13 september 2014 aan de Tweede Kamer (TK 32 847, nr. 86) heb ik aangegeven, dat ik schommelingen in de maximale huurprijs van een individuele woning gewenst vind voor zover deze het gevolg zijn van de veranderingen in marktvoorkeuren. In die brief heb ik tevens aangegeven, dat dergelijke schommelingen veelal een beperkt effect hebben.

Als de maximale huurprijs stijgt, kan weliswaar ook de feitelijk betaalde huurprijs verder stijgen, maar jaarlijks niet meer dan met de wettelijke toegestane huurverhoging. Wanneer de maximale huurprijs daalt vanwege een lagere WOZ-waarde, dan zal dit in veel gevallen geen gevolg hebben omdat bij de meeste woningen de feitelijke huurprijs een stuk onder de maximale huurprijs ligt. In een aantal gevallen zal de daling echter zodanig zijn dat de maximale huurprijs onder de feitelijke huurprijs komt te liggen. De huurprijsregulering geeft huurders dan de mogelijkheid om een huurprijsverlaging voor te stellen aan de verhuurder, tot het niveau van de lagere maximale huurprijs, eventueel gevolgd door een procedure bij de huurcommissie. Deze verlaging vindt het kabinet gerechtvaardigd.

Schommelingen in de maximale huurprijs worden wel in algemene zin beperkt.

Allereerst doordat de WOZ-waarde gemiddeld 25% van de maximale huurprijs bepaalt. De overige 75% wordt bepaald op basis van min of meer vaste kenmerken van de woning zoals de oppervlakte. Voorts worden schommelingen beperkt doordat jaarlijks wordt gecorrigeerd voor de algemene waardeontwikkeling. De gemiddelde WOZ-ontwikkeling heeft derhalve geen effect op de gemiddelde maximale huurprijs.

Tenslotte worden schommelingen beperkt door de waardering in twee meer specifieke situaties. In de situatie dat de WOZ-waarde minder dan € 40.000 is gaan bedragen, wordt bij de puntenberekening uitgegaan van € 40.000. Voorts krijgen bepaalde vormen van nieuwbouw in alle gevallen een puntenaantal dat huurprijsliberalisatie mogelijk maakt, zodat de maximale huurprijs dan geen rol speelt. Dit betreft de uitwerking van de motie Monasch / Visser (TK 33 400 VII, nr. 34).

Vraag:

Op dit moment is het zo dat de maximaal redelijke huurprijs jaarlijks stijgt met het percentage waarmee ook de huren mogen stijgen, een percentage dat is gebaseerd op de inflatie. Indien daarenboven het puntenaantal stijgt omdat ook de WOZ-waarde ten gevolge van de inflatie stijgt, betekent dat dat de maximaal redelijke huurprijs van een woning steeds met meer dan de inflatie zal stijgen. Zien de leden van de GroenLinks-fractie dit goed? En zo ja, acht de Minister dit wenselijk? Zou het niet beter zijn de jaarlijkse huurprijsstijging te corrigeren voor de inflatiegerelateerde stijging van de WOZ-waarde (en dus de huurprijzen met minder dan het inflatiepercentage te verhogen)?

Antwoord:

De regeling is zo vormgegeven dat jaarlijks wordt gecorrigeerd voor de algemene waardeontwikkeling van woningen. Anders dan de leden van de GroenLinks-fractie in de vraag veronderstellen, heeft een gemiddelde WOZ-ontwikkeling boven de inflatie derhalve geen effect op de maximale huurprijzen.

Vraag

In de toelichting geeft de Minister aan dat een stijging van de maximaal redelijke huurprijs de zittende huurders in het algemeen niet treft. Zij hebben te maken met de aanvangshuur en de reguliere huurverhogingen. Voor huurders die te maken hebben met een extra huurverhoging op grond van inkomen kan een stijging van de maximaal redelijke huur gedurende de rit echter wel betekenen dat de huur verder en/of langer doorstijgt dan eerder was voorzien. Acht de Minister dit wenselijk? En wat is het effect van de «dubbele inflatiestijging» op het moment dat er een huursombenadering wordt ingevoerd?

Antwoord:

Het verder en/of langer doorstijgen van de huur dan eerder was voorzien is gewenst in verband met bestrijding van scheefheid en bevorderen van doorstroming.

De regeling is zo vormgegeven dat jaarlijks wordt gecorrigeerd voor de algemene waardeontwikkeling van woningen. Anders dan de leden van de GroenLinks-fractie in de vraag veronderstellen, is er hierdoor geen «dubbele inflatiestijging», ook niet op het moment dat er een huursombenadering wordt ingevoerd.

Vraag:

Als de maximale huurprijs ten gevolge van de inflatie «dubbel» stijgt (zowel op basis van de huurprijsindexatie als op basis van de hogere WOZ-waarde) gaat deze uit de pas lopen met de liberalisatiegrens en de grenzen met betrekking tot de huurtoeslag. De maximale huurprijs zal

autonoom door deze grenzen heen groeien. Zien de leden van de GroenLinks-fractie dat goed? Acht de Minister dit wenselijk? Ziet de Minister mogelijkheden om dit te corrigeren, zodat de liberalisatiegrens en de huurtoeslaggrenzen meestijgen met de daadwerkelijke stijging van de maximale huurprijs, en niet slechts met het percentage van de huurverhoging?

Antwoord:

Zoals hiervoor al is aangegeven, is de regeling zo vormgegeven dat jaarlijks wordt gecorrigeerd voor de algemene waardeontwikkeling van woningen. Dit leidt dus niet tot een «dubbele» stijging. De maximale huurprijzen en de liberalisatiegrens worden volgens de normale methodiek jaarlijks aangepast met inflatie zodat ook dit niet leidt tot «een dubbele stijging» of «door de grenzen heen groeien». Wel geldt hierbij dat de liberalisatiegrens de komende drie jaar zal worden bevroren. De huurtoeslaggrenzen stijgen jaarlijks mee met het percentage van de gerealiseerde huurverhoging, waardoor deze de komende jaren zullen opschuiven richting de liberalisatiegrens. Of dat leidt tot de noodzaak van een correctie op de huurtoeslaggrenzen zal jaarlijks worden bepaald in het kader van de huurtoeslag.

3. De complicatie van de procedure tot huurprijvaststelling en de tijdsdruk

Vraag:

Het afhankelijk maken van de maximaal redelijke huurprijs van de WOZ-waarde compliceert de procedure tot vaststelling van de huurprijs bij de huurcommissie aanzienlijk. Waar eerst de huurcommissie zelfstandig het puntenaantal en daarmee de huurprijs kon vaststellen, wordt deze afhankelijk van een WOZ-waarde die zij niet zelf kan vaststellen, en over de vaststelling waarvan in een afzonderlijke procedure geprocedeerd kan/moet worden. In de toelichting op het ontwerpbesluit noemt de Minister wel dat dit kan leiden tot een langere procedure. Hij vermeldt echter niet hoeveel langer. Is het niet zo dat er in meerdere instanties geprocedeerd kan worden over de vaststelling van de WOZ-waarde, en dat dit dus jaren kan duren? Acht de Minister het wenselijk dat een procedure tot vaststelling van de huurprijs die momenteel eenvoudig van aard is en snel duidelijkheid biedt aan partijen jaren kan gaan duren? Wat gebeurt er gedurende een dergelijke procedure met de huurprijs?

Antwoord:

Erkend wordt dat de behandelingstermijn bij de huurcommissie langer kan worden indien de WOZ-waarde ter discussie wordt gesteld. Daarbij is het correct dat bij meerdere instanties geprocedeerd kan worden hetgeen in extreme gevallen lang kan duren. 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 vastgestelde 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:

Als de WOZ-waarde van een woning medebepalend wordt voor de huurprijs is de huurder belanghebbende ten aanzien van die WOZ-waarde. Momenteel worden huurders niet overal geïnformeerd over de WOZ-waarde. In de toelichting op het ontwerpbesluit citeert de Minister de waarderingskamer die aangeeft dat gemeenten twee mogelijkheden hebben: of de WOZ-beschikkingen actief toesturen aan de huurder, of het initiatief aan de huurder laten. De vraag die de leden van de GroenLinks-fractie hierbij hebben is op welk moment in het laatste geval de bezwaartermijn voor de huurder gaat lopen. Dat kan toch niet anders zijn dan het moment waarop de huurder de beschikking (alsnog) krijgt toegezonden? Wat zijn hiervan de consequenties? Zou het niet beter zijn voor te schrijven dat gemeenten de WOZ-beschikkingen actief aan de huurders moeten versturen?

Antwoord:

De Wet WOZ voorziet al in een regeling met ondermeer de artikelen 24, derde lid, onderdeel b en 26 inzake het toezenden van een WOZ-beschikking aan huurders. Het is dan ook niet nodig de gemeenten voor te schrijven dat zij de WOZ-beschikkingen aan de huurders moeten versturen.

Aangezien huurders – na het afschaffen van het gebruikersdeel van de onroerend zaakbelasting in 2006 – meestal geen belang meer hebben bij een WOZ-beschikking, heeft de VNG de gemeenten indertijd in overweging gegeven uitsluitend te voldoen aan deze wettelijke verplichting voor zover een huurder een reëel belang heeft. De Waarderingskamer die toezicht houdt op de uitvoering van de Wet WOZ, is indertijd akkoord gegaan met deze werkwijze.

De wijziging van het WWS zal voor de huurder kunnen leiden tot een reëel belang bij een WOZ-waarde. In algemene zin zal dit beperkt zijn. Huurwoningen hebben namelijk in zijn algemeenheid momenteel een huurprijs die slechts circa 70% bedraagt van de maximale huurprijs. Ook een substantieel lagere WOZ-waarde zal daardoor veelal geen effect kunnen hebben op de huurprijs. Hierdoor zal de WOZ-waarde bij het merendeel van de huurders niet kunnen leiden tot een huurverlaging. Tegelijkertijd zal het voor gemeenten niet duidelijk zijn wanneer huurders wel een reëel belang hebben.

Aangezien het WWS wijzigt per 1 oktober 2015, zal dit belang pas vanaf 1 augustus 2015 een rol spelen. In augustus 2015 zullen huurders namelijk een voorstel tot huurverlaging moeten doen indien zij menen dat het gebruik van de WOZ-waarde moet leiden tot een huurverlaging per 1 oktober 2015.

Op het moment van massaal verzenden door gemeenten van de WOZ-beschikkingen in januari of februari 2015 geldt de voorgenomen wijziging van het WWS nog niet en is er voor de huurders dus nog geen sprake van een reëel belang. Er is daarom geen aanleiding om in 2015 een andere werkwijze te hanteren voor het verzenden van WOZ-beschikkingen dan in voorgaande jaren. Gemeenten moeten huurders alleen een WOZ-beschikking toezenden op het moment dat huurders zelf signaleren een reëel belang te hebben. Dit belang zal pas aan de orde zijn op het

moment dat een huurprijswijziging mogelijk is. Met behulp van diverse instrumenten zal ik ervoor zorgen dat de huurders hiervoor over voldoende informatie beschikken.

Een dergelijke werkwijze zal naar verwachting de gewenning aan het nieuwe stelsel ten goede komen, hetgeen met name van belang is in het jaar van invoering.

De bezwaartermijn voor de huurder vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit inzake de WOZ-waarde een hem is bekendgemaakt. Ik zie hierin geen nadelige consequenties voor de huurder. Zo zullen huurders bezwaar kunnen maken tegen zowel de WOZ-waarde als tegen de 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 wege of een WOZ-waarde en een eventueel ingediend bezwaar tegen de WOZ-waarde ook zou moeten leiden tot een bezwaar tot de huurverhoging.

Vraag:

In de toelichting geeft de Minister aan dat de WOZ-waarden van woningen openbaar en voor iedereen toegankelijk zullen worden. Wanneer zal dat daadwerkelijk het geval zijn?

Antwoord:

Over de inwerkingtreding van de wet die openbaarmaking regelt van de WOZ-waarden van woningen is er overleg met de VNG in verband met een goede uitvoering door gemeenten. Naar verwachting van de Staatssecretaris van Financiën zal de openbaarmaking in de loop van 2015 het geval zijn.

Vraag:

Kan de Minister aangeven waarom er niet voor is gekozen de WOZ-waarde van het voorafgaande jaar als uitgangspunt te nemen (t-1)? Naar het oordeel van GroenLinks-fractie zou daarmee het aantal knelpunten verminderd kunnen worden. In de eerste plaats mag aangenomen worden dat na ruim een jaar de meeste WOZ-waarden definitief zijn geworden, zodat het hiervoor geconstateerde probleem van het moeten wachten op de WOZ-procedure zich alleen nog voordoet wanneer na bezwaar ook (hoger) beroep volgt. In de tweede plaats is er bij het hanteren van de WOZ-waarde van het voorafgaande jaar ook ruimte om de huurdersparticipatie serieus te nemen. Bij een WOZ op basis van t-1 is de huurverhoging in een veel vroeger stadium goed door te rekenen en is ruimte voor een gesprek tussen verhuurder en huurders over de huurverhoging.

Antwoord:

Ik hecht 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 van jaar T gebaseerd wordt op de waardepeildatum van de WOZ-waarde op 1 januari van jaar T-2. 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. De huurder moet dan bezwaar maken tegen een WOZ-beschikking die pas een jaar later relevant is voor de huurverhoging. De huurder zou

daardoor bezwaar tegen de WOZ-waarde kunnen maken omdat hij het effect op de huurprijs niet kan inschatten.

Inzake de huurdersparticipatie verwacht ik geen knelpunt omdat het daarbij gaat om het beleid dat verhuurders hanteren inzake de huurprijzen gerelateerd aan het woningwaarderingstelsel en niet om de uitkomst van dat beleid inzake individuele woningen op het moment dat de concrete WOZ-waarde daarvan bekend is.