

Besluit van

tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingstelsel)

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 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);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van
....., nr., Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

HEBBEN GOEDGEVONDEN EN VERSTAAN:

ARTIKEL I

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

A

In de tabel wordt na onderdeel 12 'Bijzondere voorzieningen' een onderdeel toegevoegd, luidende:

13. *Basispunten*: bij: 25 punten

B

In de toelichting wordt na onderdeel 12 'Serviceflatwoningen', na vernummering van onderdeel 13 'Slotopmerking' tot onderdeel 14 'Slotopmerking', een onderdeel ingevoegd, luidende:

13. Basispunten

Voor alle zelfstandige woningen worden 25 extra punten toegekend.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

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

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

NOTA VAN TOELICHTING

1. Inleiding en achtergrond

In het bestaande woningwaarderingssstelsel (WWS) wordt nauwelijks rekening gehouden met de gewildheid van de woning. Gevolg daarvan is dat huizen, die qua vierkante meters en faciliteiten op elkaar lijken, vergelijkbare maximale huren hebben, of ze nu in hartje Amsterdam staan, of in Hoofddorp of in Oost-Groningen.

Dit is ondoelmatig omdat huishoudens die graag op een gewilde locatie willen wonen en dat ook kunnen betalen daartoe minder kans krijgen, terwijl omgekeerd huishoudens die wellicht minder om die plek geven daar toch blijven wonen. Bovendien ontmoedigt de relatief lage huur het aanbod. Als corporaties en projectontwikkelaars een hogere huur kunnen vragen zullen zij gemakkelijker projecten voor binnenstedelijk bouwen tot stand kunnen brengen.

In verband hiermee geeft het regeerakkoord "Vrijheid en verantwoordelijkheid" het voornemen aan, het aantal WWS-punten in regio's met schaarste te verhogen met maximaal 25 punten, afhankelijk van de WOZ-waarde. Bij de uitwerking van dit voornemen heeft de regering gezocht naar een zo eenvoudig mogelijke uitbreiding van de contractsvrijheid van partijen zodat de huurmarkt doelmatiger wordt, waarbij het belang van het huisvesten van lagere inkomensgroepen geborgd moet blijven.

Bij de uitwerking van dit voornemen is dan ook stilgestaan bij de vraag of het noodzakelijk is de extra 25 punten in het WWS te koppelen aan specifieke regio's en aan specifieke WOZ-waarden.

Het is gebleken dat het niet nodig is om de extra WWS punten te koppelen aan schaarsteregio's afhankelijk van de WOZ waarde. Het WWS staat nu al in het algemeen beduidend hogere huurprijzen in Nederland toe dan thans worden overeengekomen. Zo blijkt uit het onderzoek Feiten en achtergrond van het huurbeleid 2010 dat de gemiddelde huurprijs € 457 per maand is terwijl de gemiddelde maximale huurprijs € 634 per maand bedraagt. Dit betekent dat de gemiddelde huurprijs 72% bedraagt van de gemiddelde maximale huurprijs(grens). Bij gewilde woningen biedt het WWS dus bescherming tegen te hoge huurprijzen, maar in algemene zin is de functie beperkt. Bij deze gewilde woningen zal, afhankelijk van de woningmarkt, een verhoging van het WWS met 25 punten bij nieuwe verhuringen sneller leiden tot het (gedeeltelijk) gebruik maken van de ontstane huuruimte.

	Aantal woningen		Gemiddelde			
	Absoluut x 1.000	Relatief in %	Huurprijs in € per 1 juli 2010	WWS- punten	Maximale huurprijs in €	Aandeel feitelijke huur - maximale huur
Toegelaten instellingen	2.243	75%	€ 430	136	€ 626	69%
Niet-commerciële verhuurders	84	3%	€ 462	122	€ 560	80%
Institutionele beleggers	180	6%	€ 652	168	€ 779	84%
Bedrijven	253	8%	€ 544	141	€ 651	85%
Natuurlijke personen	240	8%	€ 476	128	€ 576	83%
Commerciële verhuurders	673^o	22%	€ 549	149	€ 687	84%
Totaal	3.000	100%	€ 457	138	€ 634	72%

Bron: Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010.

De vraag daarbij is of de huurprijsbescherming die het WWS biedt, een rol moet spelen om lagere inkomensgroepen kwalitatief goede en betaalbare woningen ter beschikking te stellen in specifieke regio's.

In dit verband kan worden geconstateerd, dat de feitelijke huurprijs in een aantal steden weliswaar relatief hoger is dan elders in het land, maar ook beduidend lager is dan de maximale huurprijs. Zo blijkt uit eerder genoemd onderzoek dat de feitelijke gemiddelde huurprijs in Den Haag 84,6% en in Amsterdam 81,5% bedraagt van de maximale huurprijs. Daarbij kan echter tevens worden geconstateerd, dat de huurprijzen in de provincies Zuid-Holland en Noord-Holland ruimschoots onder de maximale huurprijsgrenzen liggen. Het is dan ook niet zo dat mensen met een laag inkomen in schaarsteregio's niet meer aan een woning kunnen komen. Verder worden lage inkomens ook tegemoet gekomen met de huurtoeslag.

Figuur: verhouding tussen feitelijke huur en maximale huurprijs per provincie, Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010.



Het is dus mogelijk om huurders en verhuurders niet alleen op landelijk, maar ook op regioniveau meer vrijheid te bieden in de huurprijsregelgeving, zonder afbreuk te doen aan de noodzakelijke bescherming tegen te hoge huurprijzen.

Bij deze bescherming is het van belang, dat diverse elementen buiten de huurprijsregelgeving een rol spelen bij de huurprijsvorming door verhuurders. Het ligt in de rede dat deze elementen ervoor zullen zorgen dat de huurprijzen buiten schaarstegebieden (zoals Oost-Groningen) niet zullen stijgen als gevolg van de 25 extra punten.

In de eerste plaats zal de marktwerking bijdragen aan een gematigde ontwikkeling van de huurprijzen in dergelijke niet-schaarstegebieden.

Voorts zal ook de rol van de gemeenten en de rol van het overleg van verhuurders met hun huurdersorganisaties en bewonerscommissies kunnen leiden tot een beperking van de hoogte van de huurprijzen, gericht op het toegankelijk houden van een deel van de huurwoningvoorraad voor de lagere inkomensgroepen.

Zo kunnen gemeenten tot prestatieafspraken komen met individuele verhuurders en met name met de toegelaten instellingen. Op grond van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) geldt namelijk al expliciet voor toegelaten instellingen de verplichting om bij hun werkzaamheden het in de betrokken gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid in acht te nemen. Daarbij speelt voor toegelaten instellingen tevens de verplichting om zich te richten op het verhuren van woningen aan specifieke doelgroepen en gelden voor hen diverse andere bepalingen in het Bbsh die hen beletten om in algemene zin maximale huurprijzen in rekening te brengen.

Het overleg dat verhuurders met hun huurdersorganisaties en bewonerscommissies voeren op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder speelt een rol doordat verhuurders in dit overleg aandacht moeten besteden aan het toewijzings- en verhuurbeleid, en ook aan het beleid inzake de huurprijzen.

De regering heeft er dan ook voor gekozen de in het regeerakkoord aangegeven verhoging met 25 punten landelijk toe te passen, waarmee huurders en verhuurders meer vrijheid krijgen om in de huurprijs beter rekening te houden met datgene wat zij beschouwen als de voor hen geldende specifieke kwaliteitselementen van een woning, zoals de regionale woningmarkt waar de woning in hun ogen deel van uitmaakt en de WOZ-waarde van een woning.

2. Effecten van de beleidsvoornemens

De extra 25 WWS-punten hebben op grond van de huurprijsregelgeving geen effect op de huurprijzen bij de lopende huurovereenkomsten.

De huurprijzen van deze huurovereenkomsten kunnen immers niet worden verhoogd op grond van de toekenning van extra WWS-punten, maar alleen op grond van artikel 7: 248 van het Burgerlijk Wetboek. Hierbij gaat het om een huurverhoging op grond van een contractuele indexering of op grond van de gebruikelijke jaarlijkse maximale huurverhoging.

Wel ligt het in de rede dat de extra 25 punten bij nieuw af te sluiten huurovereenkomsten zullen leiden tot een betere afstemming tussen huurprijs enerzijds en gewildheid van de woning anderzijds.

De verwachting daarbij is dat dit alleen bij een deel van de nieuwe huurovereenkomsten zal leiden tot hogere huurprijzen. Belangrijk bepalend element zal zijn of een verhuurder de mogelijkheden en noodzaak daartoe ziet gezien de specifieke marktsituatie voor de desbetreffende huurwoning. Zo werd in 2010 de huurprijs slechts beperkt geharmoniseerd: bij slechts 75% van de gemuteerde voorraad waarbij de huur gemiddeld naar ruim 79% werd gebracht van hetgeen wettelijk mogelijk is (bron: Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010).

Ook gebruiken verhuurders deze ruimte voor hogere huurprijzen slechts in beperkte mate om de huurprijzen van woningen te liberaliseren. Het WWS maakt het namelijk nu al mogelijk om circa 45% van de huurwoningvoorraad geliberaliseerd te verhuren. In de praktijk is echter slechts 6% geliberaliseerd verhuurd, en wordt slechts bij 4% van de geharmoniseerde woningen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de huurprijs te liberaliseren.

Tenslotte zullen de huurprijzen bij nieuwe huurovereenkomsten gematigd kunnen worden door de in paragraaf 1 aangegeven rol van de gemeente en de rol van het overleg van de verhuurders met de huurdersorganisaties en bewonerscommissies.

Het ligt dan ook niet in de rede dat de huurprijzen bij nieuwe huurovereenkomsten hoger zullen worden vastgesteld, enkel op grond van de daartoe geboden wettelijke mogelijkheid.

Wel ligt het in de rede dat hiervan sprake zal zijn bij die woningen die nu al tegen de maximale huurprijs worden verhuurd. Landelijk betreft dit ruim 150.000 woningen. Het effect zal zich daarbij geleidelijk voordoen, namelijk alleen bij die woningen waarbij een wisseling van huurder heeft plaatsgevonden. Hierbij gaat het jaarlijks om circa 5% van de huurwoningvoorraad (bron: Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010).

3. Uitvoering

3.1. Gevolgen voor huurders en verhuurders

De vaststelling van de 25 extra WWS-punten vergt van huurders en verhuurders geen enkele vaststellingsmethodiek en leidt daardoor niet tot wijzigingen in hun werkwijze.

Ook ongewijzigd blijft de afweging die huurders en verhuurders maken met elementen als de wettelijke maximale huurprijs en de mogelijkheden en noodzaak daarvan gebruik te maken gezien de specifieke marktsituatie voor de desbetreffende huurwoning, en de voor hen geldende specifieke kwaliteitselementen van een woning.

3.2. Gevolgen voor de huurcommissie

De 25 extra WWS-punten kunnen bijdragen aan een huurprijs die beter rekening houdt met hetgeen een huurder en een verhuurder redelijkerwijs beschouwen als specifieke kwaliteitselementen. In het aantal geschillen bij de huurcommissie worden geen significante verschillen verwacht.

Inzake een concreet huurprijsgeschil kan de huurcommissie uitgaan van een puntenaantal dat eventueel eerder op grond van het WWS is vastgesteld, en daarop een correctie toepassen van 25 extra punten. Daar waar de huurcommissie niet eerder een puntenaantal heeft vastgesteld, leiden de 25 extra WWS-punten niet tot enig verschil in de werkwijze van de huurcommissie.

De uitvoeringseffecten voor de huurcommissie zullen dan ook verwaarloosbaar zijn.

4. Administratieve lasten en financiële effecten voor de begroting

4.1 Administratieve lasten

Deze wijziging van het WWS leidt tot geen enkele andere verplichting voor verhuurders en huurders, en daarmee ook niet tot enige wijziging in de administratieve lasten.

Deze wijziging sluit voorts aan bij de huidige werkwijze van verhuurders. Zoals paragraaf 3 aangeeft, verandert er immers niets aan de afweging die huurders en verhuurders maken met betrekking tot elementen als de maximale huurprijs en de mogelijkheden en noodzaak daarvan gebruik te maken gezien de specifieke marktsituatie voor de desbetreffende huurwoning, en de voor hen geldende specifieke kwaliteitselementen van een woning.

Zoals paragraaf 3 aangeeft is het de verwachting dat deze wijziging niet zal leiden tot een significant ander aantal huurprijsgeschillen bij de huurcommissie. De daaraan verbonden administratieve lasten voor verhuurders en huurders zullen daardoor evenmin wijzigen.

4.2 Financiële effecten voor de rijksbegroting

Zoals paragraaf 2 aangeeft is het de verwachting dat de huurprijzen bij een beperkt aantal nieuwe huurovereenkomsten hoger dan nu zullen worden vastgesteld.

De verwachting is dat deze huurprijsontwikkeling zal leiden tot een groter beslag op de huurtoeslag, dat per jaar € 7 miljoen extra bedraagt.

Zoals paragraaf 3 aangeeft zijn er voorts geen uitvoeringsgevolgen voor de huurcommissie, en zijn daaraan dan ook geen financiële effecten verbonden.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,