

Vergaderjaar 2005–2006

30 595

Wijziging van artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten als gevolg van de modernisering van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007 (Wet modernisering huurbeleid 2007)

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

ALGEMEEN

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Aan het voorliggende wetsvoorstel gaat een lange periode van politiek en maatschappelijk debat vooraf. Dat de situatie op de Nederlandse woningmarkt noodzaakt om, naast andere maatregelen, ook de huurprijsregelgeving tegen het licht te houden wordt breed erkend. De landelijke organisaties van huurders en verhuurders hebben eerst zelf, door middel van de door hen geïnitieerde Commissie Huurbeleid, gepoogd een nieuw stelsel van huurprijsregulering te ontwerpen. Over de contouren van een dergelijk stelsel konden de organisaties van huurders en verhuurders het eens worden, over de invulling en de gewenste uitkomsten evenwel niet. Als gevolg daarvan kon de Commissie Huurbeleid niet met een eindadvies komen. Het kabinet heeft daarop zelf het initiatief genomen om te komen tot een modernisering van het huurprijsbeleid, overigens steeds in overleg met de landelijke organisaties van huurders en verhuurders. De beleidsvoorstellen voor een nieuw huur(prijs)beleid zijn in vier aan de Tweede Kamer gerichte brieven van 29 oktober 2003, 4 juni 2004, 22 juni 2004 en 28 juni 2004 verwoord (Kamerstukken II 2003/04, 27 926, nrs. 14, 25, 26 en 27). In de brief van 19 november 2004 zijn deze beleidsvoornemens verder uitgewerkt (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 39). In de aan de Tweede Kamer gerichte brieven van 4 februari 2005, 26 april 2005, 22 december 2005 en 17 maart 2006 (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 41, 42, 43, 52, 82 en 91) zijn de beleidsvoornemens aangevuld en de effecten nader toegelicht.

1.2 Achtergronden

Toen het kabinet in 2003 aantrad, werd het meteen geconfronteerd met gevolgen van een niet goed functionerende woningmarkt. Er werden te weinig nieuwe woningen gebouwd, de verbetering van de oude wijken kwam te langzaam op gang, de doorstroming stagneerde en er waren

lange wachtlijsten voor een huurwoning. Vooral huishoudens met lage inkomens, starters en ouderen waren hiervan de dupe.

Er zijn veel oorzaken aangewezen die tot deze situatie hebben geleid. Duidelijk was dat de te geringe woningbouwproductie hierin van doorslaggevende betekenis was; alle andere problemen zijn hier op enigerlei wijze mee verbonden. De oplossing moest dan ook komen van een beleid waarin alles op alles werd gezet om de woningbouwproductie te vergroten.

Het kabinet heeft de tegenvallende woningbouwproductie op verschillende manieren aangepakt omdat, wanneer men wil bereiken dat op de woningmarkt zo spoedig mogelijk een kwantitatief en kwalitatief evenwicht tussen vraag en aanbod tot stand komt, er niet kon worden volstaan met het aanpakken van slechts een deel van de knelpunten. Het beleid dient waar mogelijk op alle facetten aan te grijpen. Zo zijn er aanjaagteams gekomen die, op basis van elders opgedane ervaringen, lokale partijen helpen bij het opstellen van plannen, het doorlopen van procedures en het begeleiden van het bouwproces. Er is geld beschikbaar gesteld voor stedelijke vernieuwing, waardoor de bestaande huurwoningvoorraad in de oudere delen van de steden middels de 56-wijken aanpak kan worden verbeterd, en met de Nota Ruimte wordt het gemakkelijker om woningbouwlocaties tot ontwikkeling te brengen.

In samenhang met genoemde maatregelen moet ook de onevenwichtige prijsopbouw, dat wil zeggen het niet in overeenstemming zijn van prijs en kwaliteit op de huurwoningenmarkt worden aangepakt. De voorstellen voor de modernisering van het huurbeleid, waarvan het onderhavige wetsvoorstel deel uitmaakt, strekken daartoe. Randvoorwaarde bij dit wetsvoorstel is dat de betaalbaarheid en de huurprijsbescherming voor degenen die daarop zijn aangewezen, gehandhaafd blijven.

De oorzaak van de vaak slechte prijs/kwaliteitsverhouding van huurwoningen is te vinden in het in het verleden gevoerde huurprijsbeleid, zowel op rijksniveau als op het niveau van de woningcorporaties. Wanneer men het in het verleden gevoerde huurprijsbeleid in grote lijnen wil kenschetsen, dan komt het erop neer dat dit overwegend is bepaald door belangen van betaalbaarheid van het wonen voor de individuele huurders. Verschillen in prijs tussen woningen, bijvoorbeeld ontstaan als gevolg van verschillende subsidieregelingen voor nieuwbouw of verschillen in financiële positie van verhuurders, maar die verder niet terug te voeren zijn op kwaliteitsverschillen, worden voor lief genomen. Ook sluit het huidige prijsniveau van huurwoningen onvoldoende aan bij het kostprijsniveau van nieuwgebouwde huurwoningen.

In het oog springend is daarbij het prijsverschil tussen woningen van sociale verhuurders en commerciële verhuurders. Voor het bestaan van deze prijsverschillen kunnen goede redenen zijn, bijvoorbeeld voortvloeiend uit de sociale taak van de woningcorporaties, maar de schaal waarop de prijsverschillen zich voordoen overstijgt deze sociale taak. In de brief over de positie van corporaties van de Europese Commissaris voor mededinging van 14 juli 2005 (bijlage bij Kamerstukken II 2004/05, 29 453, nr. 20) wordt daar nog eens op gewezen.

De omvang van dit probleem is aanzienlijk wanneer men bedenkt dat voor slechts een, ook wanneer men dit in Europees verband vergelijkt, zeer klein deel van de huurwoningenvoorraad (namelijk zo'n 5%) geen huurprijsregelgeving geldt. Alleen in dat deel van de huurwoningvoorraad kunnen verhuurders flexibel de prijs en de kwaliteit in evenwicht brengen, en daarbij rekening houden met de wisselende voorkeuren van woonconsumenten.

In dit verband kan ook het advies van de Raad van Economische Adviseurs «De woningmarkt uit het slot» (Kamerstukken II 2005/06, 30 507, nr. 1) worden aangehaald, waarin wordt geconcludeerd dat het huidige beleid bijdraagt aan het instandhouden van de woningnood. De Raad

adviseert onder meer om de huurprijsregulering niet meer van toepassing te laten zijn op een groot deel van de huurwoningenmarkt.

Het is daarom zaak het huurprijsbeleid te moderniseren op een wijze die verhuurders uitdaagt om te investeren in nieuwe woningen, zonder daarbij uiteraard de betaalbaarheid van het wonen uit het oog te verliezen voor degenen die op de gereguleerde voorraad zijn aangewezen. Aangezien Nederland over een grote betaalbare huurwoningenvoorraad beschikt, die veel groter van omvang is dan noodzakelijk is voor het huisvesten van de groep huishoudens met lagere inkomens, is er ruimte om de gereguleerde huurwoningvoorraad meer af te stemmen op de omvang van deze aandachtsgroep. De betaalbaarheid van het wonen voor mensen met lagere inkomens kan daarbij worden gewaarborgd. Op termijn, bij een voldoende woningbouwproductie, kan voor een groter deel van de huurwoningenvoorraad een geliberaliseerde huurprijs gaan gelden.

Een ruimer huurbeleid zal effecten hebben die verschillend uitpakken voor (groepen van) huurders. De effecten hebben zwaar meegewogen bij de uiteindelijke vormgeving van het beleid, waarbij zorgvuldig is gezien welke categorieën huurders moeten worden ontzien bij een verruiming van het huurbeleid en de wijze waarop dat kan worden vormgegeven. Daarbij zijn ook de woonlasteneffecten voor verschillende inkomenscategorieën en specifieke groepen in beeld gebracht.

1.3 Investeringsbereidheid

Het is goed om nog eens in herinnering te roepen dat de overheid niet zelf bouwt. Het zijn private partijen die dit doen, met hun eigen doelstellingen en financiële mogelijkheden. Er is dus geen directe sturing door de overheid. De taak van de overheid is het om ervoor te zorgen dat de randvoorwaarden zijn vervuld zodat de private partijen kunnen investeren, en ook dat het aantrekkelijk is om dit te doen. Het Rijk doet dit onder meer door afspraken te maken over woningbouw en door geld ter beschikking te stellen (BLS- en ISV-gelden). Ook het huurbeleid dient, zoals hiervoor is aangegeven, ten dienste te staan van het stimuleren van investeringen in nieuwbouwwoningen.

Het toevoegen van duurdere woningen vervult een belangrijke functie voor de doorstroming en daarmee voor het in beweging krijgen van de woningmarkt. Uit onderzoek blijkt dat het toevoegen van 100 duurdere woningen (huur of koop) leidt tot 225 verhuisbewegingen. Daarnaast kan juist dit middensegment een bufferfunctie vervullen tussen huren en kopen omdat deze woningen bij uitstek geschikt zijn om, wanneer bij een aantrekkelijke economie de vraag naar koopwoningen weer toeneemt, omgezet te worden van huur naar koop. Hierdoor zal de investeringsbereidheid in nieuwe huurwoningen van beleggers en overige vastgoedeigenaren toenemen, waardoor een ruimer aanbod in de huursector zal ontstaan. Dit zal vervolgens leiden tot een verruiming van de keuzemogelijkheden van woningzoekenden.

Een onjuiste prijsvorming leidt tot marktverstoring. Op de woningmarkt komt dit onder meer tot uitdrukking in een onvoldoende prikkel om te bouwen bij verhuurders, met als gevolg een oplopend woningtekort, in het bezet houden van goedkope woningen door huishoudens met een hoger inkomen en in illegale doorverhuur.

Verhuurders hebben herhaaldelijk aangegeven dat de huidige prijsopbouw van de huurwoningenvoorraad een knelpunt is bij het investeren in nieuwe woningen. Commerciële verhuurders leggen daarbij de nadruk op de lagere rendementen die het gevolg zijn van, in verhouding tot de kwaliteit, relatief lage huurprijzen. Voor sociale verhuurders gaat het om

de doorstroming en de doelmatige inzet van het maatschappelijk gebonden vermogen.

De huidige situatie komt de marktwerking niet ten goede. Wanneer de relatie tussen kwaliteit en prijs niet eenduidig is heeft dit gevolgen voor de afwegingen die huurders en verhuurders maken. De doorstroming en het investeringsklimaat worden daardoor negatief beïnvloed.

Het vraagstuk kan niet worden onderbouwd vanuit een gebruikerskostenbenadering. De gebruikerskostenbenadering gaat uit van een vergelijking tussen koopwoningen en huurwoningen op basis van de kosten en de baten voor de gebruiker, met andere woorden de individuele huurder en koper. Het huidige huurbeleid beoogt evenwel niet in eerste instantie om de beslissingen van huurders te beïnvloeden, maar het investeringsgedrag van verhuurders. De doelstelling van de verruiming van het huurbeleid is ook niet om over de hele linie tot hogere huurprijzen te komen, maar om de niet door verschillen in kwaliteit gerechtvaardigde verschillen in huurprijzen te corrigeren en daarmee investeringen in huurwoningen aantrekkelijker te maken.

Het kabinet kiest om deze redenen voor een verruiming van het huurbeleid, maar gaat niet zover als het advies van de Raad van Economische Adviseurs («De woningmarkt uit het slot») voorstelt.

Naar de mening van het kabinet zou dit gegeven de huidige situatie op de woningmarkt de bescherming van huurders met lage inkomens te zeer onder druk zetten. Er is dus bewust tevens gekozen voor een omvangrijk pakket aan beschermende maatregelen voor huurders.

Ook in de studie van het Centraal Planbureau «Validatie ABF-berekeningen nieuw huurbeleid» (CPB Notitie nr. 2004/51, 10 november 2004) wordt gesteld dat het effect op de woningmarkt groter zou zijn indien er minder beschermende maatregelen genomen waren. Met name het ontzien van huurtoeslagontvangers beperkt het tempo waarin huurprijzen kunnen worden aangepast. Deze analyse wordt gedeeld. Toch is het een bewuste keuze geweest om huurtoeslagontvangers te ontzien.

Ook kan van sociale verhuurders worden verwacht dat zij selectief omgaan met de hun geboden mogelijkheden voor liberalisatie, en dat ze afspraken maken met gemeenten over de tijdige beschikbaarheid van voldoende woningen voor huishoudens met een lager en middeninkomen, alsmede over de spreiding van die woningen over wijken en buurten. De huidige praktijk geeft wat dat betreft vertrouwen, aangezien hierover op grote schaal afspraken tussen gemeenten en sociale verhuurders totstandkomen.

Maar selectief gebruik betekent nog niet géén gebruik, en ook is het niet zo dat de verruiming van het huurbeleid alleen bestaat uit de ruimere liberalisatiemogelijkheden. Er is ook in het gereguleerde segment ruimte om een betere prijs/kwaliteitsverhouding te realiseren.

Het voorliggende wetsvoorstel geeft, als onderdeel van het geheel van voorstellen voor de modernisering van het huurbeleid, daarom verhuurders wel degelijk meer ruimte om huurprijzen aan te passen aan de kwaliteit van woningen en leidt daarmee tot een beter investeringsklimaat.

Daarnaast is de conditionele relatie die op de verschillende hiervoor besproken beleidsterreinen wordt gelegd tussen de rijksmaatregelen en de daarmee samenhangende geldstromen en de woningbouw van belang. Zo zal er bijvoorbeeld zonder regionale woningbouwafspraken geen BLS-subsidie worden gegeven. Juist bij de voorstellen voor het huurbeleid is die conditionele relatie heel sterk: als er onvoldoende wordt gebouwd, dan gaan een aantal maatregelen, waarvan de uitbreiding van het geliberaliseerd segment (voor nieuwe huurders) de belangrijkste is, niet door. Deze afhankelijkheid is op de eerste plaats ingegeven door de wens om huurders te beschermen zolang er nog onvoldoende keuze-

ruimte is, maar fungeert tegelijkertijd als aanmoediging voor verhuurders om te investeren. Corporaties ervaren daarbij een extra prikkel, omdat ook het vervallen van de begrenzing van de huursomstijging (maximale huurprijsnorm) afhankelijk is van hun woningproductie.

De conclusie blijft dan ook dat van de modernisering van het huurbeleid, in samenhang met de andere maatregelen, een stimulans uitgaat om te komen tot de zo gewenste verhoging van de bouwproductie.

Tenslotte kan nog worden gewezen op de brief aan de Tweede Kamer van 12 december 2005 (Kamerstukken II 2005/06, 29 453, nr. 30), inzake de voornemens ten aanzien van het woningcorporatiestelsel. In deze brief wordt, gezien het grote belang van de totstandkoming van voldoende maatschappelijke prestaties, een methodiek voorgesteld die hiervoor waarborgen moet bieden. Uitgangspunt hierbij is dat corporaties en gemeenten onderling komen tot resultaatgerichte afspraken over investeringen in nieuwbouw en herstructurering. Om zekerder te stellen dat voldoende investeringen tot stand komen, ook als gemeenten en corporaties er onderling niet uit komen, heeft het kabinet in voornoemde brief een normatieve investeringsdoelstelling aangekondigd. Deze investeringsdoelstelling concretiseert per corporatie met een substantieel bezit in een gemeente wat redelijkerwijs, in relatie tot haar financiële polsstok, van haar mag worden verwacht aan investeringen in nieuwbouw en herstructurering. Indien gemeente en corporatie het niet eens kunnen worden, dan zal in eerste instantie middels mediation worden getracht beide partijen tot elkaar te brengen en alsnog tot overeenstemming te laten komen. Mocht uiteindelijk bij een verschil van mening tussen de corporatie en de gemeente blijken dat de corporatie tegenover een redelijk verzoek van de gemeente, gestoeld op een woonvisie, een onvoldoende bod heeft gedaan richting die gemeente in relatie tot haar financiële mogelijkheden volgens de normatieve investeringsdoelstelling, dan kan het reguliere, reeds in Woningwet en Besluit beheer sociale-huursector vastgelegde, sanctie-instrumentarium worden ingezet. De corporatie handelt dan immers in strijd met het belang van de volkshuisvesting. Daar waar de financiële mogelijkheden van een corporatie niet voldoende zijn om de opgaven te realiseren kan een traject van matching worden ingezet zoals dat nu reeds in voorkomende gevallen gebeurt. Het kabinet meent dat op deze wijze zekerder kan worden gesteld dat woningcorporaties de van hun verwachte investeringen zullen realiseren.

1.4 Het nieuwe huur(prijs)beleid

De hoofdelementen van het nieuwe huur(prijs)beleid, zoals aangegeven in de brief van 4 juni 2004 (Kamerstukken II 2003/2004, 27 926, nr. 25) en de daarbij gevoegde uitgangspuntennotitie, zijn de volgende:

- Een gefaseerde vergroting (nadat voldoende woningen zijn bijgebouwd) van het segment van de huurwoningenvoorraad dat met een geliberaliseerde huurprijs wordt verhuurd en dus (grotendeels) niet is onderworpen aan huurprijsregelgeving. Voor het op termijn te liberaliseren segment geldt zolang er onvoldoende is gebouwd een regime met een gematigde huurprijs. Zittende huurders blijven daarnaast beschermd zolang zij in de woning blijven wonen;
- Modernisering van het woningwaarderingstelsel door met gebruikmaking van de waardebepalingen krachtens de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) beter aan te sluiten bij de consumentenvoorkeuren;
- Geleidelijk meer ruimte voor differentiatie van de jaarlijkse huurverhogingen, door een geleidelijk toenemende ruimte bij de jaarlijkse huurstijgingen. Hiervoor gaan twee reeksen gelden, een reeks voor het gereguleerde segment en het overgangsrecht voor zittende huurders met huurtoeslag, en een reeks voor het overgangsrecht voor zittende

huurders zonder huurtoeslag. De huursombepierking (maximale huurprijsnorm) voor corporaties komt bij een voldoende woningbouwproductie te vervallen.

De huurverhogingspercentages zijn in de eerste twee jaar laag; de gemiddelde huurstijging is in 2005 uitgekomen op het laagste niveau sinds 1959. Om de betaalbaarheid voor kwetsbare groepen te waarborgen is daarnaast voorgesteld dat verhuurders gaan bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen (Wetsvoorstel betaalbaarheidshelling huurwoningen (Kamerstukken II 2005/06, 30 410)).

De wijzigingen in wet- en regelgeving ten behoeve van de modernisering van het huur(prijs)beleid zullen gefaseerd worden doorgevoerd.

Met het vergroten van de ruimte voor differentiatie van de jaarlijkse huurverhogingen is per 1 juli 2005 een begin gemaakt, met de wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector en het Besluit huurprijzen woonruimte (Stb. 2005, 220) en bijbehorende ministeriële regeling (Stcrt. 2005, nr. 117).

Inwerkingtreding van de aanpassing van het woningwaarderingssysteem is voorzien per 1 januari 2007.

Dit wetsvoorstel betreft de gefaseerde vergroting van dat deel van de huurwoningenvoorraad waarvoor een huurovereenkomst geldt waarop de huurprijsregelgeving (grotendeels) niet van toepassing is: het geliberaliseerde segment. Inwerkingtreding van dit wetsvoorstel is ook voorzien per 1 januari 2007.

1.5 Wetsvoorstel modernisering huurbeleid 2007

Als hiervoor aangegeven is momenteel een groot deel van de huurwoningenvoorraad (ongeveer 95%) gereguleerd op grond van de huurprijsregelgeving in het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW), de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw), het Besluit huurprijzen woonruimte en de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. Dat leidt er thans toe dat voor het grootste deel van de huurwoningenvoorraad huurprijsbescherming van toepassing is. Slechts een klein gedeelte van de huurwoningenvoorraad wordt verhuurd met een geliberaliseerde huurprijs; dat wil zeggen met een huurovereenkomst waarop de huurprijsregelgeving van onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het BW (grotendeels) niet van toepassing is. Dit zijn, op grond van het huidige artikel 247 van Boek 7 van het BW, zelfstandige woningen waarvoor een huurovereenkomst geldt waarvan de aanvangshuurprijs (huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst) hoger is dan de op dat moment geldende huurtoeslaggrens (artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (hierna: Wht)), indien die overeenkomst op of na 1 juli 1994 tot stand is gekomen, of betrekking heeft op een woning die op of na 1 juli 1989 tot stand is gekomen.

Als gezegd kan op termijn, bij een voldoende woningbouwproductie, voor een groter deel van de huurwoningenvoorraad een geliberaliseerde huurprijs gaan gelden.

Uitgangspunt is evenwel dat het gereguleerde deel van de huurwoningenvoorraad zodanig groot moet zijn dat alle huishoudens met een inkomen onder de voormalige ziekenfondsgrens er een woning moeten kunnen vinden. Dat kan bij een gereguleerde huurwoningenvoorraad van landelijk 75% van alle huurwoningen; per regio kan dit percentage verschillen, maar in elke regio wordt aan het genoemde uitgangspunt voldaan. Dit betekent dat ook in de toekomst een substantieel deel van de huurwoningenvoorraad in het gereguleerde segment blijft vallen. Het geliberaliseerde segment van de huurwoningenvoorraad kan in het verlengde hiervan op termijn worden vergroot tot circa 25% van de huurwoningenvoorraad, mits er voldoende wordt gebouwd.

Over voormelde percentages en de te huisvesten aandachtsgroep kan nog het volgende worden opgemerkt. De huurprijsregulering dient er toe bescherming te bieden tegen schaarsteprijzen voor huurders die op die bescherming zijn aangewezen, in casu de huishoudens met een inkomen tot de voormalige ziekenfondsgrens. Het gaat om huurders die vanwege hun financiële mogelijkheden minder keuzeruimte op de huurwoningenmarkt hebben, en voor wie koopwoningenmarkt veelal niet bereikbaar is vanwege het hoge prijsniveau. Liberalisatie mag nooit zover gaan dat deze huurders van de huurwoningenmarkt worden verdrongen en dus moet ook in toekomst te allen tijde gewaarborgd zijn dat deze huishoudens huurprijsbescherming genieten. Dat brengt met zich mee dat aan de liberalisatie, hoe gewenst op zich ook, grenzen zijn gesteld.

Bij de afbakening van de groep huishoudens die op de huurprijsbescherming zijn aangewezen is gekeken naar de omvang van de betaalbare huurwoningenvoorraad, evenals naar de bereikbare koopwoningenvoorraad. In de notitie «Woningmarktontwikkelingen en huurbeleid», die in juni 2004 aan de Tweede Kamer is aangeboden (Kamerstukken II 2004/2005, 27 926, nr. 25), wordt voor een aantal inkomensgroepen de bereikbaarheid van de koopwoningenmarkt geschetst. Voor huishoudens met een modaal inkomensniveau (toen € 30 000) is slechts 10% van de koopwoningen financieel bereikbaar. Voor inkomens daarboven neemt de bereikbaarheid snel toe: bij anderhalf keer modaal is 35 à 40% van de koopwoningen bereikbaar. Om deze reden is de groep huishoudens voor wie de huurprijsregulering bescherming moet bieden afgebakend op de groep met een inkomen tot de voormalige ziekenfondsgrens. Dit zijn de huishoudens met een gezamenlijk bruto inkomen in 2005 tot € 33 000, indien het hoofd van het huishouden in 2005 een leeftijd had tot 65 jaar en met een inkomen in 2005 tot € 21 050 indien het hoofd van het huishouden in 2005 een leeftijd had van 65 jaar of ouder. Voor de definitie van «hoofd van het huishouden» kan worden verwezen naar Primos 2005, Prognosemodel voor Bevolking, Huishoudens en Woningbehoefte in 2005, ABF Research, Delft, oktober 2005.

Een en ander zal gefaseerd plaatsvinden: vooralsnog zal er een overgangssegment worden onderscheiden tussen het geregleerde en geliberaliseerde segment met een gematigde huurontwikkeling door een begrenzing van de huurprijs die wordt afgeleid van het woningwaarderingstelsel. Deze maatregel van huurprijsbegrenzing is erop gericht extra bescherming te bieden aan diegenen die niet wonen in of kunnen verhuizen naar het geregleerde gebied, omdat de huurwoningenvoorraad nog onvoldoende keuzevrijheid biedt. Deze maatregel wordt per regio gehandhaafd totdat er in de betreffende regio voldoende is bijgebouwd en de keuzemogelijkheden voor huurders zijn vergroot.

1.6 Hoofdpijnen van het wetsvoorstel

Met dit wetsvoorstel worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

- Het geregleerde deel van de huurwoningenvoorraad wordt op termijn afgestemd op de omvang van de groep huishoudens die hierop is aangewezen, de groep huishoudens met een inkomen tot de voormalige ziekenfondsgrens. Landelijk leidt dat tot een geregleerde huurwoningenvoorraad van 75% van alle huurwoningen. Dat betekent dat het geliberaliseerde segment van de huurwoningenvoorraad op termijn kan worden uitgebreid tot circa 25% van de huurwoningenvoorraad.
- Per 1 januari 2007 bepaalt de waarde van de woning die op voet van hoofdstuk IV van de Wet WOZ is vastgesteld voor het kalenderjaar vóór aanvang van de huurovereenkomst (in plaats van de huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst) of de huurovereenkomst een geregleerde huurprijs heeft. De WOZ-waarde is namelijk een betere indicator voor de marktwaarde van de woning dan de huurprijs.

- Om tot een daadwerkelijke vergroting van het geliberaliseerde segment te komen, zij het gefaseerd, zullen ook de gereguleerde huurovereenkomsten die op 31 december 2006 al bestaan op basis van de voor 2005/2006 vastgestelde WOZ-waarde van de woning ingedeeld worden in het gereguleerde, overgangs- of geliberaliseerde segment. Zittende huurders blijven daarbij beschermd.
- Bestaande geliberaliseerde huurovereenkomsten blijven intact. Voor deze huurovereenkomsten blijft het oude recht gelden.
- In verband met bestaande rechten van verhuurders kunnen ook toekomstige huurovereenkomsten voor woningen waarvoor momenteel een geliberaliseerde overeenkomst geldt na mutatie ongeacht hun WOZ-waarde in het geliberaliseerde segment vallen, indien de verhuurder de woning meldt bij de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (hierna: de Minister van VROM) en opname in een daartoe bestemd register volgt.
- Om tegemoet te komen aan lopende afspraken tussen gemeenten en verhuurders van voor de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel over de ontwikkeling van (geliberaliseerde) woningen zullen ook nieuwbouwwoningen kunnen worden ingeschreven in het register. Bij inschrijving in het register zal door een verklaring van de gemeente duidelijk moeten zijn dat de woning het resultaat is van afspraken tussen gemeente en verhuurder die voor 1 januari 2007 zijn gemaakt. Voorwaarde is ook dat de woning voor 1 januari 2010 bij het register wordt aangemeld. Deze nieuwbouwwoningen kunnen dan geliberaliseerd verhuurd worden.
- Verhuurders krijgen de mogelijkheid om woningen uit het geliberaliseerde of het overgangssegment onder het gereguleerde regime te verhuren. De huurder heeft bij deze «vrijwillige regulering» zowel toegang tot de huurcommissie als de mogelijkheid om huurtoeslag aan te vragen.
- De grenzen van het gereguleerde en geliberaliseerde gebied worden regionaal (in uitzonderingsgevallen lokaal) vastgesteld, waarbij de omvang van de aandachtsgroep van beleid in de betreffende regio bepalend is.

Een overgangssegment

- Gezien de spanning op de woningmarkt zal de voorgenomen uitbreiding van het geliberaliseerde segment alleen dan plaatsvinden wanneer er voldoende is gebouwd. Tot die tijd blijft voor het zogenoemde overgangssegment, het grootste deel van de huurprijsregelgeving gelden.
Er geldt een maximale huurprijsgrens, gebaseerd op het woningwaarderingstelsel met een opslag van 10%. Zittende huurders in het overgangssegment hebben daarnaast de bescherming van een maximaal huurverhogingspercentage (zie hierna). Voor nieuwe huurders geldt geen maximaal huurverhogingspercentage.
- Het overgangssegment wordt beëindigd bij voldoende woningbouwproductie in de betreffende regio (ijkmomenten vooralsnog 2008 en 2010). Voor de betreffende «overgangsovereenkomsten» wordt op dat moment de huurprijs geliberaliseerd, zij het dat ook dan voor zittende huurders een huurprijsbescherming blijft bestaan.

Overgangsrecht

- Voor de huurders die per 1 januari 2007 van het gereguleerde in het overgangs- of geliberaliseerde segment terechtkomen, geldt overgangsrecht om de effecten van deze overgang te mitigeren. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen huurders met huurtoeslag over de maand december 2006 en huurders zonder huurtoeslag over de maand december 2006:
 - voor huurtoeslagontvangers geldt zolang zij hun recht op huur-

- toeslag behouden de huurprijsregelgeving als in het gereguleerde segment.
- voor niet-huurtoeslagontvangers geldt in aanvulling op de regelgeving uit het overgangs- of geliberaliseerde segment een maximaal huurverhogingspercentage (dat 0,5% tot 1% hoger ligt dan de reeks die geldt in de reguliere huurprijsregelgeving). Voor deze huurders kan per 1 januari 2007 door de verhuurder een extra huurverhoging van maximaal 0,5% worden doorgevoerd. Daarmee wordt invulling gegeven aan de beleidsvoornemens, zoals deze gepresenteerd zijn in de brief van 4 februari 2005. Daarbij is aangegeven dat zittende huurders zonder huurtoeslag in 2006 een maximale huurverhoging van inflatie plus 2,0 kunnen ontvangen. Aangezien het maximale huurverhogingspercentage per 1 juli 2006 beperkt blijft tot 1,5% boven inflatie wordt dit gecompenseerd met de mogelijkheid van een additionele huurverhoging van 0,5% per 1 januari 2007. Hiermee wordt eenmalig de mogelijkheid geboden de huurprijs twee maal per 12 maanden in plaats van eenmaal per 12 maanden aan te passen.
 - Huurtoeslag zal bij een huurtoeslagaanvraag op of na 1 januari 2007 uitsluitend nog toegekend worden bij een gereguleerde overeenkomst (niet bij een overeenkomst met een nieuw geliberaliseerde huurprijs of een overgangsovereenkomst, tenzij vrijwillig gereguleerd).
 - Bij huurverhogingsvoorstellen met een voorgestelde ingangsdatum van 1 juli 2007 of later moeten door de verhuurder de gronden worden aangegeven waarop het huurverhogingsvoorstel is gebaseerd. Vooral nog gaat het dan om de maximale huurprijsgrens, het puntenaantal en het relevante segment van huurprijsregulering.

In de volgende hoofdstukken wordt het bovenstaande toegelicht.

HOOFDSTUK 2 VERGROTING VAN HET GELIBERALISEERDE SEGMENT

2.1 WOZ-waarde als liberalisatiegrens

Momenteel bepaalt de huurprijs bij aanvang van de bewoning of de huurovereenkomst een gereguleerde of geliberaliseerde huurprijs kent. De huurprijs is echter geen goede indicator voor de marktwaaarde van de woning. De huurprijs van huurwoningen wordt grotendeels bepaald door de maximale huurprijsgrenzen op grond van het woningwaarderingstelsel. Dit stelsel is verouderd, en biedt momenteel geen goede basis voor het bepalen van de marktwaaarde van een huurwoning.

Als aangegeven in de brief van 19 november 2004 (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 39) is de WOZ-waarde van de woning een betere indicator voor de marktwaaarde van de woning. De WOZ-waarden zijn beschikbaar voor alle zelfstandige huurwoningen. De WOZ-waarde is gebaseerd op de prijzen zoals die vrijelijk, dat wil zeggen zonder overheidsbemoeienis, op de koopwoningenmarkt tot stand komen en worden periodiek herijkt. Bovendien ziet de Waarderingskamer toe op een uniforme waardebeoordeling. Reden om in het vervolg uit te gaan van liberalisatiegrenzen op basis van de WOZ-waarde.

In dit wetsvoorstel wordt daarom geregeld dat de WOZ-waarde van de woning bepalend is voor de vraag of er sprake is van een huurovereenkomst met een geliberaliseerde huurprijs (of van een overgangs-overeenkomst; zie voor het overgangssegment hoofdstuk 3 van deze memorie van toelichting). Omdat de WOZ-waarde van een woning pas gedurende het kalenderjaar bekend wordt, wordt, in de gevallen dat een huurovereenkomst op of na 1 januari 2007 ingaat, uitgegaan van de

WOZ-waarde zoals die voor de betreffende woning is vastgesteld voor het kalenderjaar vóór aanvang van de huurovereenkomst. Wanneer de WOZ-waarde van de woning in het jaar vóór ingang van de huur boven de nieuwe liberalisatiegrenzen ligt, heeft de huurovereenkomst een geliberaliseerde huurprijs.

Voor huurovereenkomsten die op 31 december 2006 reeds bestaan, bepaalt de WOZ-waarde die is vastgesteld voor 2006, in welk segment de huurovereenkomst per 1 januari 2007 valt.

Op deze wijze zullen die woningen die zich qua marktwaaarde in het bovenste segment van de huurwoningenmarkt bevinden in het geliberaliseerde (of overgangs-)segment vallen.

2.2 Bestaande huurovereenkomsten met een geliberaliseerde huurprijs en blijvend geliberaliseerde woningen

De huurovereenkomsten die op 31 december 2006 al bestaan, worden, op basis van de voor 2006 vastgestelde WOZ-waarde van de woning per 1 januari 2007 ingedeeld in het gereguleerde, overgangs- of geliberaliseerde segment (het voorgestelde artikel 7:247a, eerste lid, en 7:247, derde lid, van het BW).

Echter, om de positie van verhuurder en huurder bij reeds lopende overeenkomsten met geliberaliseerde huurprijs niet onnodig aan te tasten zullen de op 31 december 2006 bestaande overeenkomsten met een geliberaliseerde huurprijs **niet** opnieuw worden ingedeeld, ongeacht de WOZ-waarde van die woningen (het voorgestelde artikel VII van dit wetsvoorstel). Voor deze huurovereenkomsten blijft het oude recht gelden. Bestaande huurovereenkomsten met een geliberaliseerde huurprijs behouden daarmee een geliberaliseerde huurprijs.

Als aangegeven in de brief van 26 april 2005 (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 52) is in het wetsvoorstel opgenomen dat, indien een woning laatstelijk voor 1 januari 2007 verhuurd werd met een geliberaliseerde huurprijs, alle op of na 1 januari 2007 met betrekking tot die woning gesloten huurovereenkomsten een geliberaliseerde huurprijs zullen hebben indien voldaan is aan de voorwaarde dat de verhuurder de woning tijdig en correct voor een register heeft aangemeld, en opname in het register volgt (het voorgestelde artikel 7: 247, eerste lid, van het BW). Alle toekomstige huurovereenkomsten met betrekking tot deze woningen hebben dan in principe een geliberaliseerde huurprijs (behoudens vrijwillige regulering, zie hierna).

Bij het vaststellen van de WOZ-grenzen voor het geliberaliseerde segment zal met deze groep «blijvend geliberaliseerde woningen» rekening gehouden worden, waarbij vooralsnog een totaalpercentage van ongeveer 5% geliberaliseerd segment aangehouden wordt.

Om tegemoet te komen aan lopende afspraken tussen gemeenten en verhuurders van vóór de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel over de ontwikkeling van (geliberaliseerde) woningen zullen ook nieuwbouwwoningen kunnen worden ingeschreven in het register. Voorwaarde is daarbij wel dat de woning onder de huidige systematiek – waarbij het puntenaantal van een woning bepalend is voor liberalisatie – geliberaliseerd zou kunnen worden verhuurd. Aangezien het woningwaarderingsstelsel per 1 januari 2007 wordt aangepast (waarbij de factoren woonomgeving, woningtype en hinderlijke situaties vervangen worden door een factor van de WOZ-waarde) zal bij de beoordeling van het puntenaantal van de woning uitgegaan worden van het woningwaarderingsstelsel zoals dat laatstelijk voor 1 januari 2007 geldt. Bij inschrijving in het register zal ook duidelijk moeten zijn dat de woning het resultaat is van afspraken tussen gemeente en verhuurder die vóór 1 januari 2007 zijn gemaakt.

Concreet betekent dit dat een nieuwbouwwoning kan worden gekwalificeerd als een woning met een geliberaliseerde huurprijs als deze door de verhuurder tijdig is gemeld, de verhuurder aantoonst dat het aantal punten op basis van het (laatstelijk voor 1 januari 2007 geldende) woningwaarderingssysteem bij inschrijving 143 punten of meer bedraagt, en door de verhuurder een verklaring wordt overgelegd waaruit blijkt dat burgemeester en wethouders instemt met de inschrijving van de woning in het register en dat de woning onderdeel uitmaakt van afspraken tussen burgemeester en wethouders en de verhuurder die voor 1 januari 2007 zijn gemaakt.

Voorwaarde is verder dat de woning voor 1 januari 2010 bij het register wordt aangemeld. Aangenomen kan immers worden dat de te ontwikkelen woningen waarover voor 1 januari 2007 afspraken tussen burgemeester en wethouders en verhuurders gemaakt zijn, vóór 1 januari 2010 zullen zijn gerealiseerd. Daarmee kan tevens de opname van woningen in het register worden afgerond en kan de inhoud van dat register definitief worden.

2.3 Vrijwillige regulering

In het wetsvoorstel wordt geregeld dat een nieuwe aanvraag voor huurtoeslag niet wordt gehonoreerd indien sprake is van een huurovereenkomst met een nieuw geliberaliseerde huurprijs of van een overgangs-overeenkomst (het voorgestelde artikel 13a, eerste lid, van de Wht).

In sommige gevallen zullen verhuurders er evenwel behoefte aan hebben bepaalde woningen gereguleerd te verhuren, waarbij tevens toegang tot de huurcommissie gewenst is en de mogelijkheid om huurtoeslag te verkrijgen moet bestaan.

Zeker sociale verhuurders zullen niet altijd de woningen uit het geliberaliseerde (of overgangs-)segment ook daadwerkelijk tegen een marktprijs willen aanbieden. Woningcorporaties hebben vanuit hun maatschappelijke doelstelling te kennen gegeven dat zij mensen behorend tot de aandachtsgroep van beleid in het geliberaliseerde (of overgangs-)segment willen kunnen (blijven) huisvesten. Te denken valt aan nieuwbouwwijken, waar een sociale verhuurder beoogt bepaalde woningen aan de aandachtsgroep van beleid toe te wijzen, terwijl de WOZ-waarde van de woning maakt dat de huurprijs (op termijn) geliberaliseerd is.

Om aan deze situaties tegemoet te komen is in het wetsvoorstel geregeld dat huurder en verhuurder schriftelijk kunnen overeenkomen dat op de door hen gesloten huurovereenkomst de huurprijsregelgeving (artikel 248 en verder van onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het BW) van toepassing is (de voorgestelde artikelen 7:247, vijfde lid, en 7:247a, tweede lid, van het BW). In een dergelijk geval zal een aanvraag voor huurtoeslag gehonoreerd worden, mits uiteraard ook aan de overige voorwaarden uit de Wht wordt voldaan (het voorgestelde artikel 13a, tweede lid, onderdeel b, van de Wht). Daarnaast is geregeld dat de huurcommissie bevoegd is uitspraak te doen ten aanzien van geschillen met betrekking tot een dergelijke overeenkomst (de voorgestelde artikelen 5, zesde lid, en 5a, tweede lid, Uhw).

Vrijwillige regulering is behalve bij reeds bestaande geliberaliseerde huurovereenkomsten bij alle huurovereenkomsten mogelijk.

2.4 Regionale grenswaarden

Uitgangspunt bij de nieuwe vaststelling van het gereguleerde segment is dat er voldoende woningen met huurprijsregulering ten behoeve van de huishoudens met een inkomen onder de voormalige ziekenfondsgrens beschikbaar blijven. Dit is het geval bij een omvang van het gereguleerde segment van landelijk 75%. Om die reden moet circa 75% van de

huurwoningenvoorraad gereguleerd blijven. Een landelijk uniforme grenswaarde gebaseerd op de WOZ-waarde zou echter ongewenste effecten met zich meebrengen op de werking van de regionale woningmarkt. Er wordt dan geen rekening gehouden met het feit dat de woningmarkt niet op landelijk maar veeleer op regionaal niveau functioneert, en dat er verschillen zijn tussen de regio's wat betreft de omvang van de aandachtsgroep en de samenstelling van de huurwoningenvoorraad.

Er is daarom gekozen voor regionale differentiatie van de grenzen voor het gereguleerde, het geliberaliseerde en het overgangsssegment. Bij vaststelling van de regionale grenswaarden wordt rekening gehouden met de omvang van de aandachtsgroep in de betreffende regio, zodat bij de gekozen regionale grenswaarden huisvesting van de aandachtsgroep in het gereguleerde segment in die regio in principe mogelijk is. Dit betekent overigens niet dat voor elke regio een aparte grenswaarde noodzakelijk is. Om redenen van herkenbaarheid en eenvoud wordt het aantal verschillende grenswaarden zo beperkt mogelijk gehouden. Naar het zich laat aanzien kan worden volstaan met vier verschillende grenswaarden. Het percentage geliberaliseerde woningen verschilt dan tussen regio's, maar in elke regio is het gereguleerde segment voldoende groot voor de huisvesting van de aandachtsgroep.

Zoals hiervoor is aangegeven, is het uitgangspunt dat het aantal woningen in het gereguleerde segment voor de aandachtsgroep op regionaal niveau voldoende moet zijn. De woningmarkt is immers regionaal, en houdt niet op bij de gemeentegrens. Dit is ook het niveau waarop de woningbouwafspraken zijn gemaakt. Binnen de regio maken gemeenten met elkaar nadere afspraken over de huisvesting van de aandachtsgroep. Ook de provincie speelt hierbij een intermediaire en stimulerende rol. Het is dan ook als regel wenselijker om voor de regio als geheel één systeem van woonruimteverdeling te laten gelden. Dan kunnen huishoudens met lagere inkomens onder dezelfde condities als in de centrale stad ook in de randgemeenten terecht. De in regionaal verband gemaakte afspraken kunnen worden uitgewerkt in afspraken tussen de gemeente en de daar aanwezige sociale verhuurders. In de brief van 12 december 2005 «Beleidsvisie toekomst woningcorporaties» (Kamerstukken II 2005/06, 29 453, nr. 30) is aangegeven hoe deze afspraken tussen gemeenten en verhuurders vorm gegeven worden: de gemeente stelt een woonvisie op met gekwantificeerde investeringen en prioriteiten en de woningcorporatie doet een concreet bod op de gemeentelijke visie. Daarbij kunnen ook afspraken worden gemaakt over de huisvesting van de aandachtsgroep in termen van (differentiatie van de) nieuwbouw en woningtoewijzing. Behalve de gereguleerde huurwoningenvoorraad kunnen de woningcorporaties ook woningen uit het geliberaliseerde en overgangsssegment tegen gereguleerde condities aanbieden aan huishoudens uit de aandachtsgroep. Onderdeel van de genoemde afspraken zal dan ook zijn hoe met vrijwillige regulering wordt omgegaan.

Dit alles betekent dat maatwerk op gemeenteniveau met betrekking tot de regionale WOZ-grenzen slechts in uitzonderlijke gevallen geëigend is, namelijk in geval van «kennelijke onredelijkheid»; ook al om het stelsel van WOZ-grenzen voor huurders en verhuurders transparant te houden. Gemeenten zijn in het voorjaar van 2006 in de gelegenheid gesteld hun argumenten met betrekking tot aanpassing van de WOZ-grenzen voor te leggen. Na afronding van dit proces met gemeenten zullen de grenzen in een algemene maatregel van bestuur worden vastgelegd. Daarbij kan in uitzonderlijke gevallen aanpassing van de voor de gemeente geldende WOZ-grenswaarden geëigend zijn.

Voor afwijking van de regionale grenzen moet er sprake zijn van zeer bijzondere woningmarktsituaties, zoals wellicht op één of meerdere

Waddeneilanden. Ook zal specifiek aandacht worden besteed aan de positie van de centrumgemeenten (i.c. de centrumgemeenten zoals benoemd in het BLS), namelijk wanneer bij centrumgemeenten een discrepantie bestaat met het landelijke percentage van 75% voor de gereguleerde voorraad van meer dan 10%. Dat betekent concreet, dat wanneer in een centrumgemeente de gereguleerde voorraad minder dan 65% is, het optrekken van de WOZ-grenswaarde desgewenst aan de orde kan zijn, zodat meer woningen deel blijven uitmaken van de gereguleerde voorraad.

Bij het onderzoek onder gemeenten is hen gevraagd of zij van mening zijn dat het door het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (hierna: Ministerie van VROM) gebruikte cijfermateriaal correct is, en zo niet of dit, met inachtneming van het hen ter beschikking staande instrumentarium, leidt tot problemen met betrekking tot de huisvesting van huishoudens met een lager inkomen. Er is daarbij vanuit gegaan dat hierover overleg plaatsvindt met de in de gemeente werkzame sociale verhuurders en dat alle partijen, dus zowel de gemeente als de sociale verhuurders, zich voor de huisvesting van de genoemde aandachtsgroep in zullen zetten. Uitgangspunt blijft dat de gereguleerde huurwoningvoorraad in elke regio groot genoeg is voor het huisvesten van de huishoudens met een inkomen onder de voormalige ziekenfondsgrens, en dat gemeenten afspraken kunnen maken met sociale verhuurders over het beschikbaar stellen van duurdere woningen met een vrijwillig gereguleerde huurovereenkomst aan de genoemde aandachtsgroep. Het is overigens niet zo dat de onduidelijkheid voor verhuurders in de ene regio groter is dan in de andere. Ook al verschilt de woningbouwopgave per regio, de afspraken die daarover worden gemaakt zijn tot stand gekomen in overleg met alle in de regio werkzame gemeenten en sociale verhuurders. Partijen hebben zich daarbij vastgelegd op woningbouw aantallen die zij zelf als reëel zien.

De door kamerlid Koşer Kaya ingediende en door de Tweede Kamer aangenomen moties met betrekking tot het vaststellen van grenzen voor de verschillende delen van de huurwoningmarkt (Kamerstukken II 2005/06, 27 926, nrs. 106 en 107), zijn een ondersteuning van het door het kabinet voorgestane beleid. Het is van belang dat lokale partijen kunnen beschikken over een instrumentarium dat het mogelijk maakt om de huisvesting van de verschillende inkomensgroepen zowel binnen een gemeente, in verschillende buurten en wijken, als binnen een regio te kunnen waarborgen. Dat instrumentarium is er of komt er. Gemeenten kunnen overleggen met de in hun gemeente en regio werkzame sociale verhuurders. In dat overleg kunnen partijen de huisvestingopgave vertalen naar een gewenst beeld voor wat betreft relevante aspecten als wachttijden voor een woning, de spreiding van inkomensgroepen over wijken en de toegang voor huurders in de regiogemeenten. Sociale verhuurders kunnen daarbij gebruik maken van de hen geboden mogelijkheden van vrijwillige regulering. Dit soort afspraken zijn een onderdeel van de invulling van de sociale taak van de woningcorporaties en zullen ook, op het moment dat het Rijk om een oordeel wordt gevraagd, als zodanig worden beoordeeld.

Het is overigens niet uitgesloten dat ook met commerciële verhuurders afspraken gemaakt kunnen worden over de huisvesting van verschillende inkomensgroepen, bijvoorbeeld in het kader van gebiedsontwikkeling. Het reeds ter beschikking staande instrumentarium zal worden aangevuld met een mogelijkheid voor het Rijk om in te grijpen in de huisvestingsverordening van gemeenten indien een overleg tussen gemeenten in een regio tot onvoldoende resultaat leidt. De Huisvestingswet zal daartoe worden aangepast. Terzake kan nog worden verwezen naar een schrijven

d.d. 17 maart 2006 aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 91).

Het Rijk geeft derhalve gemeenten en sociale verhuurders de instrumenten waarbinnen het lokale maatwerk kan worden ingevuld.

HOOFDSTUK 3 HET OVERGANGSSEGMENT

3.1 Gefaseerde vergroting van het geliberaliseerde segment

Zoals gezegd, is vergroting van het geliberaliseerde segment in de huurwoningenmarkt wenselijk om de marktwerking in de huurwoningenmarkt te versterken en verhuurders te stimuleren om door middel van investeringen het aanbod aan (huur)woningen te vergroten.

Echter, als aangegeven in de brief van 4 februari 2005 (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 43) is het gezien de huidige spanning op de woningmarkt niet verantwoord deze vergroting van het geliberaliseerde segment in één keer door te voeren. Daarom zal de gewenste uitbreiding van het geliberaliseerde segment gekoppeld worden aan het tempo waarin de afgesproken woningbouwaantallen gerealiseerd worden. Een deel van de te liberaliseren huurovereenkomsten zal vooralsnog vallen in het «overgangsegment».

Als aangegeven in mijn brief van 26 april 2005 (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 52) zal voor dergelijke «overgangsovereenkomsten» een maximale huurprijsgrens gelden gebaseerd op het woningwaarderingstelsel vermeerderd met een opslag van 10%.

Op de overeenkomsten in het overgangsegment is verder de gehele huurprijsregelgeving inclusief toegang tot de huurcommissie van toepassing, **behalve** waar het de toepassing van het maximale huurverhogingspercentage betreft (het voorgestelde artikel 7:247a van het BW). Voor de overeenkomsten uit het overgangsegment geldt namelijk **geen** maximaal huurverhogingspercentage (behalve voor zittende huurders op grond van het overgangsrecht). Dat betekent bijvoorbeeld dat de huurcommissie bij een voorgestelde huurverhoging wel zal toetsen aan de vormvoorschriften en of de voorgestelde nieuwe huurprijs hoger is dan de maximale huurprijsgrens (inclusief opslag van 10%), maar dat de huurcommissie de voorgestelde huurverhoging niet op redelijkheid toetst aan de hand van een maximaal huurverhogingspercentage.

Voor huurovereenkomsten die per 31 december 2006 reeds bestaan (zittende huurders), geldt als gezegd aanvullend hierop overgangsrecht, met bijbehorende toegang tot de huurcommissie: zie hiervoor hoofdstuk 4.

Een huurovereenkomst valt in het overgangsegment wanneer de WOZ-waarde van de woning in het jaar vóór ingang van de huur lager is dan of gelijk aan de liberalisatiegrens, maar hoger dan de grens voor het gereguleerde segment.

Voor huurovereenkomsten die op 31 december 2006 al bestonden bepaalt de WOZ-waarde van 2006 in welk segment de woning valt.

Er zal dus voorlopig sprake zijn van twee grenzen: een laagste grens tussen het gereguleerde en het overgangsegment en een hoogste grens tussen overgangsegment en geliberaliseerd segment. Landelijk zal het overgangsegment ongeveer 20% van de huurwoningenvoorraad betreffen, het geliberaliseerde segment zal vooralsnog ongeveer 5% van de huurwoningenvoorraad betreffen.

Net als de liberalisatiegrenzen zullen ook de grenswaarden voor het overgangsegment per regio (en in uitzonderingsgevallen per gemeente) kunnen verschillen.

Het overgangsegment is zo vormgegeven dat er twee doelen mee gediend zijn: in de eerste plaats biedt het zowel nieuwe als zittende huurders bescherming, zij het dat een hogere maximale huurprijsgrens geldt; in de tweede plaats gaat van de ten opzichte van het gereguleerde segment hogere maximale huurprijsgrens een stimulans uit voor verhuurders om te investeren.

3.2 Beëindiging van het overgangsegment

Zoals in de brief van 26 april 2005 (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 52) aangegeven wordt per regio bepaald of het overgangsegment in de betreffende regio kan vervallen. Er gelden vooralsnog twee ijkmomenten; 1 januari 2008 is het eerste ijkmoment, 1 januari 2010 het volgende (artikel VI van dit wetsvoorstel). Bij het vervallen van het overgangsegment blijft het aanvullende overgangsrecht voor zittende huurders, dat zijn huurders die op 31 december 2006 al in de woning woonden, gelden (zie hoofdstuk 4).

Criterium voor het vervallen van het overgangsegment is het realiseren van een van te voren vastgestelde woningbouwproductie per regio. Deze woningbouwproductieaantallen zullen bij algemene maatregel van bestuur op grond van dit wetsvoorstel worden vastgelegd. Voor de stedelijke regio's zal daarbij worden aangesloten bij de aantallen zoals afgesproken tussen Rijk, stedelijke regio's en provincies bij de zogenoemde woningbouwafspraken. Deze afspraken zijn geënt op het terugdringen van het landelijk woningtekort naar uiteindelijk gemiddeld 1,5% in 2010. De in 2008 te realiseren woningbouwaantallen zijn van deze woningbouwafspraken afgeleid. De woningbouwafspraken zijn vastgelegd in conventanten en vormen de op lokaal en regionaal niveau geformuleerde woningbouwopgave. Zij kunnen in dat kader derhalve op (bestuurlijk) draagvlak rekenen in de betreffende regio's.

Voor het deel van het land waarvoor geen woningbouwproductieaantallen zijn overeengekomen (overig Nederland) zullen de te behalen woningbouwproductieaantallen worden vastgesteld door uit te gaan van de landelijk geraamde woningbouwproductie, verminderd met de in de woningbouwafspraken neergelegde productie.

Indien op één van de ijkmomenten de voor die regio voor dat moment vastgestelde woningbouwproductieaantallen zijn gerealiseerd, wordt bij koninklijk besluit bepaald dat voor de betreffende regio en de daarin gelegen gemeenten de grens tussen overgangsegment en geliberaliseerd segment wordt verlaagd, en gelijk gesteld aan de grens tussen gereguleerd segment en overgangsegment. Het overgangsegment komt daarmee voor de betreffende regio en daarin gelegen gemeenten te vervallen. Tot slot zullen de op dat moment in die regio bestaande overgangsovereenkomsten vanaf dan gelden als overeenkomsten met een geliberaliseerde huurprijs. Wel zal uit hoofde van het overgangsrecht voor zittende huurders uiteraard huurprijsregelgeving van toepassing blijven (zie hoofdstuk 4).

Wanneer zowel in 2008 als in 2010 in een regio de vereiste woningbouw-aantallen niet zijn behaald, dan blijft in die regio het overgangsegment bestaan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGSRECHT

4.1 Bestaande huurovereenkomsten per 31 december 2006

Als eerder aangegeven zullen huurovereenkomsten die op 31 december 2006 reeds bestaan op 1 januari 2007 ingedeeld worden in het geregeleerde, overgangs- of geliberaliseerde segment op basis van de voor de woning voor 2005/2006 vastgestelde WOZ-waarde in relatie tot de voor de betreffende regio (of gemeente) geldende grenswaarden (artikel 7:247, derde lid, en artikel 7: 247a, eerste lid, van het BW). Bestaande huurovereenkomsten met een geliberaliseerde huurprijs worden hiervan uitgezonderd. Daarvoor blijft het oude recht gelden.

Om de effecten van deze overgang voor de zittende huurders te mitigeren, geldt (aanvullend) overgangsrecht. De huurders die op 1 januari 2007 vanuit het geregeleerde in het overgangs- of geliberaliseerde segment terecht komen, worden hierdoor beschermd.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen overgangsrecht voor huurders die over de maand december 2006 **geen** huurtoeslag ontvangen en huurders die over de maand december 2006 **wel** huurtoeslag ontvangen. Het overgangsrecht vult de in het geliberaliseerde of overgangssegment geldende regelgeving aan.

4.2 Overgangsrecht voor zittende huurders die geen huurtoeslag ontvangen over de maand december 2006

Voor huurders zonder huurtoeslag geldt in aanvulling op de regelgeving zoals die geldt in het overgangs- of geliberaliseerde segment, een maximaal huurverhogingspercentage (artikel V, tweede en derde lid, van dit wetsvoorstel).

Dit maximale huurverhogingspercentage bedraagt 1,5 % boven inflatie per 1 juli 2006, 0,5% per 1 januari 2007, 3% boven inflatie per 1 juli 2007, 3,5% boven inflatie per 1 juli 2008 en 4% boven inflatie per 1 juli 2009. Deze huurverhogingspercentages liggen daarmee 0,5% tot 1% hoger dan die welke in het geregeleerde segment zullen gelden. Zoals aangegeven in de brief van 4 februari 2005 (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 43) zal op het ijkmoment 1 januari 2008 worden bezien of de situatie op de woningmarkt de genoemde stijgingspercentages per 1 juli 2008 en 2009 toelaat.

Verhuurders krijgen de mogelijkheid om voor deze huurders de huur per 1 januari 2007 éénmalig met maximaal 0,5% te verhogen. Hiermee wordt eenmalig de mogelijkheid geboden de huur twee maal per 12 maanden aan te passen in plaats van maximaal eenmaal per 12 maanden.

Als gevolg van dit overgangsrecht geldt dus voor zittende huurders die per 1 januari 2007 in het overgangssegment terecht komen de gehele huurprijsregelgeving (zij het met een maximaal huurverhogingspercentage dat iets hoger ligt dan het percentage voor het geregeleerde segment en een maximale huurprijsgrens met een opslag van 10%), totdat het overgangssegment in de regio vervalst. Als dat gebeurt, geldt dezelfde regelgeving als voor zittende huurders zonder huurtoeslag die per 1 januari 2007 in het geliberaliseerde segment terecht komen: een maximaal huurverhogingspercentage.

4.3 Overgangsrecht voor zittende huurders die wel huurtoeslag ontvangen over de maand december 2006

Wanneer de huurovereenkomst van een huurder die over de maand december 2006 wel huurtoeslag ontvangt per 1 januari 2007 in het geliberaliseerde of overgangssegment terecht komt, blijft de huurprijsregulering

als in het gereguleerde segment bestaan, zolang de betreffende huurder zijn recht op huurtoeslag houdt (artikel V, eerste lid, van dit wetsvoorstel). Vanaf het moment dat de huurder zijn recht op huurtoeslag verliest, geldt voor hem het overgangsrecht voor niet- huurtoeslagontvangers.

Om te voorkomen dat achterblijvende gezinsleden niet opnieuw huurtoeslag aan kunnen vragen wanneer de huurtoeslagaanvrager de woning verlaat, is daarnaast in het wetsvoorstel geregeld dat, indien de huurtoeslagaanvrager de woning verlaat, het overgangsrecht voor huurtoeslagontvangers blijft gelden voor diens partner of medebewoner indien deze huurtoeslag aanvraagt en toegekend krijgt, wederom zolang deze huurder zijn huurtoeslag houdt (artikel V, vierde lid, van dit wetsvoorstel).

4.4 Voorbeelden

Voorbeeld 1

De huurovereenkomst van een huurtoeslagontvanger komt op grond van artikel 7:247a BW op 1 januari 2007 van het gereguleerde in het overgangssegment. In 2008 vervalt het overgangssegment in de betreffende regio doordat de woningbouwproductie in die regio is behaald. In 2009 verliest de huurder zijn huurtoeslag:

Omdat de huurder in eerste instantie op grond van artikel V, eerste lid, van dit wetsvoorstel recht heeft op het overgangsrecht voor huurtoeslagontvangers geldt voor hem de gehele huurprijsregelgeving als in het gereguleerde segment totdat hij zijn recht op huurtoeslag verliest. Van de overgang van zijn huurovereenkomst op grond van artikel VI, tweede lid, onderdeel a, van dit wetsvoorstel van het overgangssegment naar het geliberaliseerde segment in 2008 merkt hij dus in eerste instantie niets. Wanneer hij in 2009 zijn huurtoeslag verliest, geldt op grond van artikel V, tweede lid, van dit wetsvoorstel in aanvulling op de in het geliberaliseerde segment geldende artikelen het overgangsrecht voor niet-huurtoeslagontvangers, te weten een maximaal huurverhogingspercentage dat iets hoger ligt dan het in het gereguleerde segment geldende maximale huurverhogingspercentage.

Voorbeeld 2

De huurovereenkomst van een niet-huurtoeslagontvanger komt op 1 januari 2007 op grond van artikel 7:247, derde lid, van het BW van het gereguleerde in het geliberaliseerde segment terecht:

De huurder heeft op grond van artikel V, tweede lid, van dit wetsvoorstel recht op het overgangsrecht voor niet-huurtoeslagontvangers. Voor hem geldt dus, in aanvulling op de artikelen zoals die gelden in het geliberaliseerde segment, een maximaal huurverhogingspercentage dat iets hoger ligt dan het maximale huurverhogingspercentage dat geldt in het gereguleerde segment.

Voorbeeld 3

De huurovereenkomst van een niet- huurtoeslagontvanger komt op grond van artikel 7:247a, eerste lid, van het BW op 1 januari 2007 van het gereguleerde in het overgangssegment terecht. Het overgangssegment in de betreffende regio vervalt in 2010 doordat de woningbouwproductie in die regio is behaald:

De huurder heeft op grond van artikel V, derde lid, van dit wetsvoorstel recht op het overgangsrecht voor niet-huurtoeslagontvangers. In aanvulling op de in het overgangssegment geldende huurprijsregelgeving (alle huurprijsregelgeving met een maximale huurprijsgrens gebaseerd op het

woningwaarderingssstelsel plus 10% **behalve** een maximaal huurverhogingspercentage) geldt voor hem dus een maximaal huurverhogingspercentage dat iets hoger ligt dan het percentage dat geldt in het gereguleerde segment. In 2010 vervalt het overgangssegment (artikel VI van dit wetsvoorstel). Vanaf dan gelden de artikelen zoals die gelden in het geliberaliseerde segment en daarnaast een maximaal huurverhogingspercentage dat iets hoger ligt dan het maximale huurverhogingspercentage zoals dat geldt in het gereguleerde segment (artikel VI, tweede lid, van dit wetsvoorstel).

Voorbeeld 4

Een huurder kiest op of na 1 januari 2007 voor een nieuwe huurovereenkomst in het overgangssegment. In 2008 vervalt het overgangssegment in de betreffende regio doordat de woningbouwproductie in die regio is behaald:

Voor deze huurder geldt geen overgangsrecht. Voor hem geldt alle huurprijsregelgeving met een maximale huurprijsgrens gebaseerd op het woningwaarderingssstelsel plus 10% **behalve** een maximaal huurverhogingspercentage (artikel 7:247a van het BW). Vanaf 1 juli 2008 geldt, omdat de woningbouwproductie is behaald, de regelgeving van het geliberaliseerde segment (artikel 7:247, derde lid, van het BW).

HOOFDSTUK 5 EFFECTEN VAN DE BELEIDSVOORNEMENS VANAF 1 JULI 2005

5.1 Onderzoek

De beleidsvoornemens zijn gezien op de effecten die ze genereren. Het gaat dan in eerste instantie om de effecten op de huurstijgingen, de woonlasten en de financiële positie van verhuurders. Bureau ABF Research (ABF) heeft hiernaar onderzoek gedaan: «Effecten van een nieuw stelsel voor huurprijzen», welk onderzoek daarna is gevalideerd door het Centraal Planbureau (CPB): «Validatie ABF-berekeningen nieuw huurbeleid». De effecten op de koopkracht zijn door het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid in beeld gebracht (Kamerstukken II 2004/05, 27 926 en 29 800 XI, nr. 41).

Verder is er onderzoek gedaan naar de effecten van het nieuwe huurbeleid op de segregatie naar inkomensgroepen. In dat kader is door bureau Companen onderzocht in welke mate verhuurders gebruik zullen maken van de mogelijkheden van liberalisatie en vrijwillige regulering («Nieuw huurbeleid en spreiding van inkomensgroepen: een verkenning»). Door het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) is een kwalitatieve inschatting gemaakt van de effecten op de segregatie («Segregatie en de liberalisering van het huurbeleid», Kamerstukken II 2004/05, 27 926 en 29 800 XI, nr. 42).

5.2 Effecten op huurstijgingen, koopkracht en financiële positie verhuurders

In het onderzoek van ABF gaat het om de gevolgen van de (maximale) huurverhogingspercentages in de periode 2005 tot en met 2009, de vergroting van het geliberaliseerde segment, de aanpassing van het woningwaarderingssstelsel en de bijdrage van verhuurders aan de betaalbaarheid van het wonen. In de analyses van ABF is aangesloten bij de macro-economische uitgangspunten van de CPB-studie voor de lange termijn.

Bureau ABF heeft de financiële gevolgen voor verhuurders, exclusief de betaalbaarheidsheffing, bepaald door de totale huurinkomsten voor

verhuurders als gevolg van het gehele pakket aan voorstellen voor modernisering van het huurbeleid af te zetten tegen de huurinkomsten zoals die zouden zijn geweest bij een huurstijging op het niveau van inflatie (Trendscenario).

Uit de berekeningen van bureau ABF blijkt dat uitgaande van een huurontwikkeling op het niveau van inflatie de macrohuurquote vrijwel constant zou blijven, namelijk op 21%. De voorstellen voor modernisering van het huurbeleid leiden in de beschouwde periode tot 1 juli 2010 tot een hogere macrohuurquote. Dit is afhankelijk van de mate waarin verhuurders de ruimte voor huurstijgingen gebruiken: in het scenario van 50% ruimtegebruik stijgt de macrohuurquote tot 22,4%; bij een 100% ruimtegebruik door verhuurders stijgt de macrohuurquote tot 22,9%. Wanneer alleen gekeken wordt naar de huurders in het gereguleerde segment zorgt het complex aan maatregelen voor een gemiddelde stijging van de netto huurquote in vijf jaar met 0,5 procentpunt (en 0,7 procentpunt in de variant met 100% ruimtegebruik). De woonlastenontwikkeling voor deze groep huishoudens verandert nauwelijks ten opzichte van het referentiescenario zonder beleidsmaatregelen. Voor de gemiddeld genomen 2,3 mln. huishoudens in het gereguleerde segment verandert er dan ook nagenoeg niets. In het overgangsegment hebben huishoudens zonder huurtoeslag die niet verhuizen een gemiddelde stijging in hun woonlasten van 1,3 tot 1,6% tot 2010. Dit is gemiddeld een circa 1% hogere stijging dan voor alle huurders in het referentiescenario zonder beleidsmaatregelen.

Het CPB heeft de door ABF gehanteerde rekenmodellen gevalideerd («Validatie ABF-berekeningen nieuwe huurbeleid», CPB Notitie nr. 2004/51, 10 november 2004). Ook dit rapport is als bijlage bij de brief van 19 november 2004 (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 39) aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal gezonden. Het CPB constateert dat liberalisatie ervoor zorgt dat een groter deel van de huurwoningen in een meer marktconforme omgeving terecht komt. Dit heeft voordelen – zo stelt het CPB – in termen van betere allocatie van schaarse middelen en zal de huurwoningenmarkt doelmatiger laten functioneren. In de voorstellen worden zittende huurders vooralsnog beschermd tegen grote woonlastenstijgingen. Volgens het CPB zullen huishoudens daardoor mogelijk minder snel verhuizen, waardoor de doorstroming wordt beperkt en het langer duurt voordat een betere allocatie wordt bereikt. De bescherming is echter noodzakelijk om rekening te kunnen houden met de positie van zittende huurders. Een onzekere factor vormt de mate waarin woningcorporaties de geboden ruimte voor huuraanpassingen ook daadwerkelijk zullen benutten. In de studie van ABF is daar rekening mee gehouden door uit te gaan van verschillende varianten voor de mate waarin verhuurders de ruimte in het huurbeleid zullen benutten om huren te verhogen. In genoemde brief van 19 november 2004 is voor deze verschillende varianten het effect op de ontwikkeling van de huurquoten van huishoudens weergegeven (pagina 18, tabel 1).

De aanvullingen en wijzigingen van de beleidsvoorstellen die na de brief van 19 november 2004 hebben plaatsgevonden en waarover de Tweede Kamer is geïnformeerd bij brief van 4 februari 2005 (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 43) en bij brief van 26 april 2005 (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 52), zijn zodanig uitgewerkt dat ze niet leiden tot een afname van de totale opbrengsten voor verhuurders en evenmin tot een toename van de macrohuurquoten voor huurders.

Op basis van de uitgangspunten zoals verwoord in de brief van 4 februari 2005 (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 43) zijn de effecten zoals deze met de brief van 19 november 2004 zijn gepresenteerd door bureau ABF research opnieuw in beeld gebracht. Daarbij is uitgegaan van de

WOZ-gegevens over 2003. Ook is onderzoek verricht naar de effecten van de wijziging van het woningwaarderingstelsel. De conclusie is dat er geen grote verschuivingen zijn opgetreden ten opzichte van de effecten zoals die op 19 november 2004 zijn gepresenteerd.

De wijzigingen die voortvloeien uit de in de brief van 17 maart 2006 (Kamerstukken II 2005/06, 27 926, nr. 91) aangekondigde maatregelen leiden ook niet tot een ander beeld wat betreft de ontwikkeling van de huurprijzen, de huurquoten en de uitgaven aan huurtoeslag. Dat komt omdat wel de fasering verandert als gevolg van deze maatregelen, maar niet het totale effect. Een andere reden is, dat de uitbreiding van de bescherming voor zittende huurders voor de periode na 2010 in het verlengde ligt van de beschermende maatregelen zoals die al waren voorgesteld voor de periode daaraan voorafgaand. In de brief van 21 april 2006 van de minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid over het actuele koopkrachtbeeld is aangegeven dat voor circa 400 000 huishoudens een koopkrachtvoordeel ontstaat in 2006 van maximaal 0,1%, dit als gevolg van het verschuiven van de invoering van de WOZ-waarde als grondslag voor liberalisatie naar 1 januari 2007. Dit betekent voor een gemiddeld huishouden met een inkomen op modaalniveau met een huur van € 350 per maand ongeveer € 10 voor 2006.

5.3 Effecten op segregatie

In de brief van 19 november 2004 is aan de hand van de situatie op de Amsterdamse en Rotterdamse woningmarkt inzicht gegeven in de effecten van de modernisering van het huurbeleid op de huurwoningvoorraad. Geconcludeerd werd dat de grote sociale huurwoningvoorraad voldoende mogelijkheden biedt om een op de behoeften van wijken afgestemd beleid te voeren en dat de differentiatie in de oude wijken wordt verbeterd door het toevoegen van betere en duurdere woningen, waardoor een aantrekkelijker woonmilieu resulteert.

Om een breder beeld te krijgen is het SCP gevraagd om op basis van zijn expertise een oordeel te geven («Segregatie en de liberalisering van het huurbeleid»). Het SCP heeft hieraan gevolg gegeven door in de vorm van een kwalitatieve analyse de gevolgen van de voorgestelde maatregelen voor segregatie in beeld te brengen. De analyse van het SCP kent verschillende invalshoeken en komt tot de conclusie dat segregatie afhankelijk is van veel factoren zoals de scholingsgraad van bewoners, etnische samenstelling van de bevolking, aantrekkelijkheid van een wijk, het aandeel koopwoningen en de gevarieerdheid van woningtypen, die per gemeente of zelfs per wijk in wisselende samenhang kunnen voorkomen. De kans op segregatie is het grootst in steden waar huur- en koopwoningen zich in verschillende wijken bevinden en in de huursector de geografische concentratie van goedkope huurflats sterk is. Wel is het volgens het SCP duidelijk dat de omvang van de uitbreiding van het geliberaliseerde segment, gevoegd bij het geringe aandeel op jaarbasis vrijkomende woningen, niet zodanig is dat hiervan binnen afzienbare tijd een grote invloed, in positieve noch in negatieve zin, op de segregatie verwacht mag worden.

Een belangrijke factor zal het beleid van verhuurders zijn, en in het bijzonder dat van sociale verhuurders. De mogelijkheden om al bestaande segregatie te verminderen zijn mede afhankelijk van de wijze waarop de corporaties – en ook particuliere verhuurders – elk voor zich en gezamenlijk gebruik maken van de ruimte die hun in het kader van het liberaliseringsbeleid wordt gegeven. Dit zal de richting van het effect op de segregatie bepalen.

Bureau Companen heeft om hier zicht op te krijgen gesprekken gevoerd met zowel sociale als commerciële verhuurders («Nieuw huurbeleid en

spreiding van inkomensgroepen: een verkenning»). Gelet op het stadium van de besluitvorming waren de meeste verhuurders ten tijde van het onderzoek nog bezig met het in beeld krijgen van de gevolgen en mogelijkheden die het nieuwe huurbeleid hen zal bieden, zodat de resultaten een voorlopig karakter hebben. Niettemin strookt het beeld dat uit de gesprekken naar voren komt met de huidige praktijk en ook met wat van sociale verhuurders verwacht mag worden.

Naar verwachting zullen sociale verhuurders selectief omgaan met de ruimere mogelijkheden voor het met een geliberaliseerde huurprijs aanbieden van woningen, wat in lijn is met hun huidige beleid. Sociale verhuurders maken ook nu al afspraken met gemeenten over een evenwichtige wijksamenstelling. Verder hebben sociale verhuurders, als grote vastgoedeigenaren, belang bij het in stand houden van de leefbaarheid in buurten.

Commerciële verhuurders zullen naar verwachting wel maximaal gebruik maken van de mogelijkheden voor liberalisatie van de huurprijzen. De aantallen woningen waar het bij de commerciële verhuurders om gaat zijn overigens duidelijk geringer dan bij de sociale verhuurders.

Het geheel overziend is de conclusie dat de uitbreiding van het geliberaliseerd segment verantwoord is uit het oogpunt van het tegengaan van segregatie.

HOOFDSTUK 6 UITVOERING

6.1 Uitvoering verhuurders

Om vanaf 1 januari 2007 te komen tot een terechte huurprijsvaststelling, dan wel een correct voorstel voor huurverhoging dient de verhuurder op de hoogte te zijn van de WOZ-waarde van de woning, van het feit of de huurovereenkomst al bestond op 31 december 2006 en of aan de huurder over de maand december 2006 huurtoeslag is toegekend en deze nog steeds huurtoeslag ontvangt.

Van de eerste twee feiten is de verhuurder uiteraard op de hoogte. In de meeste gevallen weet de verhuurder ook welke huurders huurtoeslag ontvangen, omdat de huurtoeslag door middel van het zogenoemde geclusterd betalen aan de verhuurder wordt uitgekeerd, die het bedrag vervolgens in mindering brengt op de huurprijs.

In de gevallen dat de verhuurder ten behoeve van een voor te stellen huurverhoging niet weet of een huurder (nog steeds) huurtoeslag ontvangt zal de huurder dit (op verzoek) tijdig door middel van de hem verstrekte huurtoeslagbeschikking aan de verhuurder kenbaar kunnen maken. Doet hij dit niet tijdig, dan kan de huurder door bezwaar te maken tegen de huurverhoging aanspraak maken op toepassing van het voor hem juiste maximale huurverhogingspercentage.

Wanneer de huurder namelijk van mening is dat de verhuurder ten onrechte niet het juiste huurverhogingspercentage heeft gehanteerd bij een voorstel tot huurverhoging, kan hij bezwaar maken tegen de voorgestelde huurverhoging op de grond dat voor hem het overgangsrecht voor huurtoeslagontvangers dient te worden toegepast.

6.2 Uitvoering huurcommissies

Op grond van het BW en de Uhw is de huurcommissie bevoegd uitspraak te doen in huurgeschillen *voorzover* de huurprijsregelgeving van toepassing is. Dit betekent in casu dat in het gereguleerde segment en bij vrijwillige regulering de huurcommissie in alle gevallen bevoegd is uitspraak te doen. In het geliberaliseerde en overgangssegment en ten aanzien van het

geldende overgangsrecht (voor huurtoeslagontvangers en niet-huurtoeslagontvangers) is de huurcommissie bevoegd uitspraak te doen *voorzover* de huurprijsregelgeving van toepassing is. Indien en *voorzover* de huurcommissie niet bevoegd is uitspraak te doen, kunnen huurder en verhuurder zich, als voorheen, voor een advies tot de huurcommissie wenden indien zij dit contractueel zijn overeengekomen. Voor een bindende uitspraak in een geschil dienen zij zich dan echter tot de rechter te wenden.

Om vast te stellen welk huurprijsregime in het concrete geschil van toepassing is moet de huurcommissie gebruik maken van WOZ-gegevens die door huurder en verhuurder worden verstrekt, huurtoeslaggegevens die door huurder en verhuurder en/of de Belastingdienst/Toeslagen worden verstrekt, en van het register met blijvend geliberaliseerde woningen.

De stelselwijziging leidt naar verwachting in eerste instantie tot een eenmalige piek in de instroom van geschillen. Zoals aangegeven in het algemeen deel van deze memorie van toelichting, onder 7.3.2. onder b, zal bij de wijziging van het woningwaarderingstelsel op 1 januari 2007 bij 3% van de woningen huurverlaging mogelijk zijn. In welke mate huurders van deze mogelijkheid gebruik zullen willen maken, en in welke mate dit tot geschillen zal leiden, is vooraf niet goed in te schatten. Daarnaast is er de niet goed te voorspellen invloed van inhoud en omvang van de publiciteit rondom de wijziging, die tijdelijk tot extra huurgeschillen kan leiden. Tot slot zal de mogelijkheid van een extra huurverhoging met 0,5% nog tot een naar verwachting beperkt aantal extra huurverhogingsgeschillen leiden in begin 2007.

Een gefaseerde verkleining van het gereguleerde segment leidt op termijn tot een vermindering van het aantal geschillen dat aan de huurcommissie zal worden voorgelegd.

De huurprijzen van woonruimte zullen op termijn in 25% van de gevallen geliberaliseerd zijn, terwijl dat momenteel bij circa 5% het geval is. Deze liberalisatie leidt daardoor op termijn tot een geringer aantal zaken bij de huurcommissie, waarbij de verwachting is dat deze vermindering op een termijn van tien tot vijftien jaar ongeveer 20% zal bedragen. Het tempo van deze vermindering is afhankelijk van:

- het tempo van de vergroting van het geliberaliseerde segment;
- het aantal verhuizingen (zittende huurders blijven geheel of gedeeltelijk beschermd); gemiddeld verhuist ongeveer 8% van de huurders in een jaar;
- de mate waarin huurders tijdig op de hoogte zijn van de veranderde huurprijsregelgeving.

Veel zal afhangen van een adequate voorlichting over de toe te passen huurprijsregelgeving.

Het aantal door de huurcommissie te verrichten handelingen om de ontvankelijkheid te beoordelen zal in de nieuwe situatie groter zijn. Ook het te hanteren overgangsrecht en het overgangssegment zullen leiden tot een groter aantal handelingen om een geschil te kunnen beoordelen. Om deze verzwarende zo veel mogelijk op te vangen zullen voorzieningen worden getroffen in de vorm van ICT-aanpassingen.

Wanneer de juiste gegevens niet bij het indienen van het verzoek zijn verstrekt zal dit leiden tot een toename van de doorlooptijd met een tot twee maanden, omdat in die gevallen alsnog gegevens moeten worden opgevraagd. Dit probleem wordt prangender als er problemen zijn met de aanwezigheid en/of toegankelijkheid van gegevens (WOZ-waarden en huurtoeslaggegevens).

6.3 Uitvoering rechterlijke macht

Een vergroting van het geliberaliseerde segment zou (op termijn) theoretisch kunnen leiden tot een toename van de belasting van de rechterlijke macht, omdat men bij geschillen betreffende huurovereenkomsten met een geliberaliseerde huurprijs in eerste instantie is aangewezen op geschillenbeslechting door de rechter. Over het algemeen worden in huurovereenkomsten met een geliberaliseerde huurprijs echter afspraken gemaakt over zowel de huurprijs als de toekomstig te realiseren huurverhogingen. Hierdoor komen gerechtelijke procedures over huurprijzen van deze huurovereenkomsten weinig voor.

Indien in een geliberaliseerde huurovereenkomst geen afspraken zijn gemaakt over de toekomstig te realiseren huurverhogingen, dan kan de verhuurder de huurder een voorstel doen de huur te verhogen en/of alsnog afspraken over toekomstige huurverhogingen in de huurovereenkomst opnemen. Stemt de huurder met een dergelijk voorstel niet in, dan zal de verhuurder om het voorstel te effectueren over moeten gaan tot de beëindigingsprocedure van artikel 7:274, eerste lid, onder d, van het BW (opzegging van de huurovereenkomst wegens het niet toestemmen door de huurder in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot dezelfde woonruimte). De rechter zal dan toetsen of sprake was van een redelijk voorstel. Uit de huidige jurisprudentie valt af te leiden dat de huurder, ook wanneer de rechter vaststelt dat het voorstel redelijk was, altijd nog een periode krijgt om alsnog met het voorstel in te stemmen alvorens de huur beëindigd wordt.

Een argument voor gebruik van artikel 7: 274, eerste lid, onder d, van het BW is dat dit er vooral toe strekt de huurder aan de onderhandelingstafel te krijgen zonder dat er onmiddellijk een rechter aan te pas komt, terwijl een regeling als die van artikel 7:303 van het BW (huurprijsvaststelling voor bedrijfsruimte) wellicht in de hand werkt dat huurders in de regel een beslissing van de rechter zullen afwachten.

De huurder kan uit de bestaande jurisprudentie met betrekking tot overeenkomsten met een geliberaliseerde huurprijs opmaken of het zin heeft om niet met het voorstel van de verhuurder in te stemmen. De verwachting is dat al snel duidelijk is welke voorstellen tot wijziging van de huurovereenkomst wel en welke niet redelijk bevonden worden. Daarom zal het aantal rechtszaken naar schatting gering zijn.

Indien overigens een verhuurder vóór liberalisatie heeft nagelaten gebruik te maken van de mogelijkheden tot huurverhoging ligt het niet in de rede dat bij liberalisatie een aanzienlijk grotere huurverhoging dan daarvoor is toegestaan als een redelijk voorstel wordt gezien.

De Raad voor de Rechtspraak heeft op 8 december 2005 terzake van het onderhavige wetsvoorstel een advies afgegeven. De Raad voor de Rechtspraak is van mening dat het wetsvoorstel naar verwachting zowel een positief als een negatief effect op de zaakinstroom heeft. Na de inwerkingtreding van het wetsvoorstel heeft de huurcommissie geen bevoegdheid meer om huurprijs/onderhoudsgeschillen in het geliberaliseerde segment te behandelen. Voor (ver)huurders rest dus de gang naar de kantonrechter. Tegenover de toename van de zaakinstroom bij de kantonrechters, staat dat naar verwachting de huurcommissies en dus de kantonrechters op termijn minder zaken op grond van artikel 7:262 van het BW zullen behandelen. Op voorhand kan de afname van het aantal zaken niet betrouwbaar worden ingeschat. De Raad zal de ontwikkeling van de zaakinstroom dan ook nauwlettend volgen.

6.4 Uitvoering Belastingdienst/Toeslagen

De Belastingdienst/Toeslagen zal bij een aanvraag voor huurtoeslag die leidt tot een toekenning van huurtoeslag per 1 januari 2007 of later moeten beoordelen of de huurtoeslagaanvraag betrekking heeft op een nieuwe geliberaliseerde of overgangsovereenkomst, waarop geen vrijwillige regulering van toepassing is. In dat geval heeft de huurder namelijk geen recht op huurtoeslag (behoudens de in het voorgestelde artikel 13a van de Wht opgenomen uitzonderingen).

HOOFDSTUK 7 RECHTSBESCHERMING

7.1 Bezwaar en beroep met betrekking tot WOZ-waarde 2005/2006

Bij de inwerkingtreding van de Wet WOZ stelden gemeenten eens per vier jaar de WOZ-waarde vast, met als hoofdregel bezwaar- en beroepsmogelijkheid aan het begin van het tijdvak. Besloten is om de waarderings-tijdvakken te verkorten tot één kalenderjaar met een overgangsperiode waarin de jaren 2005 en 2006 één tijdvak vormen en het kalenderjaar 2007 één tijdvak vormt met als waardepeildatum 2005. Vanaf 2008 gelden er vervolgens jaarlijks tijdvakken (kalenderjaren) met als waardepeildatum steeds 1 januari van het kalenderjaar daarvoor, dus voor 2008 geldt als waardepeildatum 2007.

Voor het overgangstijdvak 2005–2006 is besloten om in 2006 de vastgestelde waarde voor het tijdvak samen in één geschrift met het aanslagbiljet onroerende-zaakbelastingen bij voor bezwaar vatbare beschikking bekend te maken. Door de afschaffing van het gebruikersdeel van de onroerende-zaakbelastingen hebben huurders in 2006 geen bekendmaking van de WOZ-waarde voor het tijdvak ontvangen bij voor bezwaar vatbare beschikking. Vanaf 1 januari 2007 ontvangen zowel huurders als verhuurders jaarlijks een WOZ-beschikking waartegen de mogelijkheid van bezwaar openstaat. Op grond van artikel 26, negende lid, van de Wet WOZ wordt aan verhuurders de voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking bekend gemaakt op het aanslagbiljet onroerende-zaakbelastingen. Aan huurders kan de voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking bekend gemaakt worden op het aanslagbiljet gemeentelijke belastingen.

Het onderhavige wetsvoorstel gaat uit van de voor de huurwoning vastgestelde WOZ-waarde van het jaar t-1. Voor het kalenderjaar 2007 wordt dus uitgegaan van de WOZ-waarde die geldt voor het overgangstijdvak 2005–2006.

Per 1 januari 2007 bepaalt de WOZ-waarde 2005/2006 in welk segment de huurovereenkomst terecht komt. Eventuele bezwaren tegen deze WOZ-waarde zullen tegen die tijd zijn afgehandeld. Zittende huurders, inclusief degenen die in 2005 huurder zijn geworden, hebben in 2005 een mogelijkheid gehad om in bezwaar en beroep te komen tegen deze waarde. Verhuurders hebben in 2005 en 2006 de mogelijkheid gehad om in bezwaar en beroep te komen tegen een te hoge vaststelling van de waarde van de onroerende zaak.

Omdat de WOZ-waarde 2005/2006 bepalend is voor het segment waarin de woning per 1 januari 2007 terecht komt en om met name nieuwe huurders die eerder niet de kans hebben gekregen tegen de WOZ-waarde 2005/2006 bezwaar te maken, tegemoet te komen, wordt éénmalig de mogelijkheid geboden aan huurders en verhuurders die vóór 1 januari 2007 in de woning zijn gaan wonen c.q. eigenaar zijn geworden en die niet eerder een beschikking 2005/2006 hebben ontvangen, om gedurende het jaar 2007 alsnog een WOZ-beschikking 2005/2006 voor die woning op te

vragen waartegen bezwaar en beroep openstaat. Dat betekent uiteraard wel dat in die gevallen de andere partij per 1 januari 2007 nog geen zekerheid heeft omtrent de WOZ-waarde van de woning.

Wanneer een huurder op of na 1 januari 2007 naar een woning verhuist, of een verhuurder op of na 1 januari 2007 een woning verwerft, hebben zij niet de mogelijkheid alsnog een voor bezwaar en beroep vatbare beschikking van de WOZ-waarde van het voorgaande jaar (t-1) op te vragen. Dit is ook niet nodig omdat zij in dat geval bij aangaan van de huurovereenkomst c.q. bij koop van de woning weten welke situatie er voor hun geldt en op basis daarvan hun keuzes maken.

7.2 Doorwerking van een wijziging van de WOZ-waarde in de huurprijs of in de toepassing van de grenswaarden van het overgangs- en geliberaliseerde segment

Een herziening van de WOZ-waarde (naar aanleiding van bezwaar of beroep of ambtshalve) heeft terugwerkende kracht tot het moment van de oorspronkelijke beschikking.

Het is echter niet gewenst dat een dergelijke herziening rechtstreeks doorwerkt in de huurprijs. In de systematiek van het huurrecht wordt de huurprijs namelijk bepaald binnen de privaatrechtelijke context van de huurovereenkomst. Het huurrecht maakt onderdeel uit van het overeenkomstenrecht. In beginsel zijn partijen daarom vrij om iedere huurprijs overeen te komen. De huurprijsregelgeving is geen rechtstreekse inbreuk op deze vrijheid. Wijziging van de huurprijs zal dan ook slechts plaatsvinden op instigatie van één der partijen. Er is dan ook geen sprake van automatische rechtstreekse doorwerking.

Indien één der partijen een procedure start bij de huurcommissie en/of de rechter vraagt deze partij in feite om de huurprijsregelgeving toe te passen op de huurovereenkomst. Daarmee wordt dan in feite op verzoek voorzien in doorwerking van een eventuele herziening van de WOZ-waarde in de huurprijs.

Voor huurovereenkomsten die op of na 1 januari 2007 totstandkomen, is de aanvangshuurprijsstoetsing niet langer bepalend voor het wel of niet geliberaliseerd zijn van de huurprijs. Per die datum wordt immers de WOZ-waarde van de woning die geldt voor het jaar vóór aanvang van de huurovereenkomst bepalend voor het wel of niet geliberaliseerd zijn van de huurprijs (of de opname van de woning in het register van blijvend geliberaliseerde woningen).

Wanneer de WOZ-waarde van de woning als gevolg van bezwaar en beroep of als gevolg van herziening van de WOZ-waarde later nog wijzigt, komt de huurovereenkomst met terugwerkende kracht in een ander segment (gereguleerd, overgangs- of geliberaliseerd). Dit gebeurt van rechtswege, zonder dat daarvoor een verdere wettelijke regeling noodzakelijk is. Dit heeft geen rechtstreeks gevolg voor de overeengekomen huurprijs.

7.3 Gevolgen van een wijziging van de WOZ-waarde in relatie tot de procedures bij de huurcommissie

Aangezien de WOZ-waarde een rol gaat spelen binnen het huurbeleid kan er incidenteel een samenloop plaatsvinden tussen procedures tegen de WOZ-beschikkingen en procedures met betrekking tot de huurprijsregelgeving. Hiermee wordt als volgt omgegaan:

7.3.1 Algemeen

Voor zowel de WOZ-waarde als bij huurgeschillen geldt een laagdrempel-

lige vorm van geschilbeslechting. Met betrekking tot de WOZ-waarde is dat de bezwaar- en beroepsprocedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en met betrekking tot huurgeschillen de procedure bij de huurcommissie. Omdat in het huurbeleid in alle gevallen wordt uitgegaan van de WOZ-waarde van het voorgaande jaar (t-1), zal bij deze procedures over het algemeen sprake zijn van volgtijdigheid.

Inmiddels is een wetsvoorstel bij de Tweede Kamer ingediend op grond waarvan een bezwaarprocedure tegen een WOZ-beschikking binnen het jaar moet zijn afgerond (Wetsvoorstel Versterking fiscale rechtshandhaving, 30 322). Hierdoor zal het in de toekomst vrijwel niet voorkomen dat er nog een bezwaarprocedure tegen de relevante WOZ-waarde loopt terwijl een verzoek bij de huurcommissie wordt ingediend. Ook is de verwachting dat er, met ingang van de jaarlijkse WOZ-waardering, minder bezwaren tegen de WOZ-beschikkingen worden ingediend, omdat de wijzigingen in WOZ-waarde minder schoksgewijs plaatsvinden.

Wanneer er onduidelijkheid is omtrent de te hanteren WOZ-waarde, als gevolg van het nog lopen van bezwaar- of beroepsprocedures tegen de WOZ-beschikking zal de huurcommissie, zoals dat ook gebruikelijk is bij vergelijkbare gevallen, een eventueel geschil aanhouden. Wanneer er sprake is van een beroepsprocedure kan dit geruime tijd duren. Wel wordt slechts in een beperkt aantal gevallen na een bezwaarprocedure beroep aangetekend.

Is door de huurcommissie uitspraak gedaan maar wijzigt daarna de WOZ-waarde, of wordt er bezwaar of beroep ingesteld tegen de WOZ-beschikking, dan leidt dit niet tot een herziening van de uitspraak van de huurcommissie. Wel kan men zich wenden tot de rechter. In de eerste 2 maanden na de uitspraak van de huurcommissie kan men bij de rechter «in beroep gaan» tegen de uitspraak van de huurcommissie. Ook kan een nieuwe procedure bij de huurcommissie worden ingesteld; dit betekent wel dat dezelfde procedure gevolgd moet worden en dat de ingangsdatum voor een nieuw vastgestelde huurverhoging of huurverlaging later zal liggen dan die op grond van het eerder gedane voorstel op grond waarvan de huurcommissie uitspraak heeft gedaan.

Vanaf 1 januari 2007 krijgen huurders en verhuurders een tegengesteld belang ten aanzien van de WOZ-waarde (een hoge dan wel lage WOZ-waarde heeft bijvoorbeeld gevolgen voor de maximale huurprijs-grens). Op grond van het voorgestelde artikel 30, tweede lid, van de Wet WOZ wordt voor de beslissing op het bezwaarschrift tegen een WOZ-beschikking zowel de gebruiker als de genothebbende gehoord. Van dit horen kan worden afgezien in de gevallen bedoeld in artikel 7:3 van de Awb.

7.3.2 De procedures bij de huurcommissie

a. huurverhoging

De huurverhogingsprocedure geeft de huurder de kans om vóór de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging bezwaar te maken bij de verhuurder tegen de huurverhoging. Indien de verhuurder dit bezwaar niet honoreert, kan de verhuurder binnen 6 weken ná de voorgestelde ingangsdatum een verzoek indienen bij de huurcommissie tot toetsing van de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging. Indien de huurder geen bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging maar deze ook niet betaalt, kan de huurder na ontvangst van een rappelbrief van de verhuurder binnen 3 maanden na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging zelf een verzoek indienen bij de

huurcommissie tot toetsing van de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging.

Indien tijdens de procedure bij de huurcommissie blijkt dat het bezwaar van de huurder gebaseerd is op een wijziging van de WOZ-waarde (t-1), kan de huurcommissie deze gewijzigde WOZ-waarde betrekken bij haar oordeel. Indien er nog een bezwaar- of beroepsprocedure tegen de WOZ-waarde loopt, zal de huurcommissie het geschil aanhouden totdat een eventuele nieuwe WOZ-waarde bekend is, tenzij al bij voorbaat duidelijk is dat een wijziging van de WOZ-waarde geen effect zal hebben op de uitspraak.

Wanneer de termijn om bezwaar te maken of om een verzoek bij de huurcommissie in te dienen, verstreken is, zonder dat hiervan gebruik is gemaakt, geldt de huurverhoging als overeengekomen.

b. huurverlaging

Als gevolg van de inbreng van de WOZ-waarde in het woningwaarderingsstelsel per 1 januari 2007, maar ook wanneer de WOZ-waarde bij de jaarlijkse herwaardering of als gevolg van een bezwaar- of beroepsprocedure wijzigt, kan het zijn dat de nieuwe maximale huurprijsgrens onder de huidige huurprijs komt te liggen. Bij de wijziging van het woningwaarderingsstelsel op 1 januari 2007 zal dat bij 3% van de woningen het geval zijn.

In dat geval is huurverlaging mogelijk.

Bij de procedure voor huurverlaging doet de huurder de verhuurder minimaal twee maanden voor de beoogde ingangsdatum van de huurverlaging een voorstel tot huurverlaging. Wil de huurder een huurverlaging effectueren per 1 januari van enig kalenderjaar, dan zal hij dus voor eind oktober van het voorgaande jaar de verhuurder een voorstel tot huurverlaging moeten doen. Gaat de verhuurder hier niet op in of wijst hij het voorstel af, dan kan de huurder de voorgestelde huurverlaging tot 6 weken na deze datum ter toetsing voorleggen aan de huurcommissie. Acht de huurcommissie de voorgestelde huurverlaging redelijk, dan wordt deze geëffectueerd met ingang van de voorgestelde ingangsdatum.

In de procedure bij de huurcommissie kan worden uitgegaan van de definitieve WOZ-waarde (t-1). Was de voorgestelde huurverlaging te groot, dan zal de huurcommissie de huurverlaging verminderen en de huurverlaging tot de nieuwe maximale huurprijsgrens redelijk verklaren. Is er bij indiening van het verzoek tot huurverlaging bij de huurcommissie nog geen duidelijkheid omtrent de definitieve WOZ-waarde omdat er nog bezwaar of beroep loopt, dan zal de huurcommissie het geschil aanhouden in afwachting van een uitspraak op bezwaar of beroep met betrekking tot die WOZ-waarde.

Wanneer duidelijk is dat de op 1 januari 2007 geldende nieuwe maximale huurprijsgrens tot een huurverlaging kan leiden, is het dus van groot belang al ruim voor de inwerkingtreding van het nieuwe huurbeleid (minimaal 2 maanden) de verhuurder een voorstel tot huurverlaging te doen met ingang van 1 januari 2007, zodat de huurverlaging tegelijk met het nieuwe huurbeleid kan ingaan.

c. aanvangshuurprijs

Binnen 6 maanden na aanvang van de huurovereenkomst kan de aanvangshuurprijs ter toetsing worden voorgelegd aan de huurcommissie. Wordt de aanvangshuurprijs door de huurcommissie te hoog bevonden, dan wordt deze met terugwerkende kracht verlaagd per de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

Indien er nog een bezwaar- of beroepsprocedure tegen de

WOZ-beschikking (t-1) loopt, kan de huurder alvast een procedure tot toetsing van de aanvangshuurprijs bij de huurcommissie instellen, maar zal de huurcommissie de procedure aanhouden totdat de WOZ-waarde definitief is vastgesteld.

De huurcommissie doet geen uitspraken over het segment waarin de woning zich bevindt. Wel kan dit een rol spelen bij de ontvankelijkheids-toetsing van de huurcommissie: of en voor welk deel de huurcommissie bevoegd is uitspraak te doen in een geschil is immers afhankelijk van het segment waarin de woning/huurovereenkomst zich bevindt. Ook dit kan dus in voorkomende gevallen afhankelijk zijn van een uitspraak in bezwaar of beroep tegen de WOZ-waarde.

d. totstandkoming van voorzieningen, veranderingen of toevoegingen
Wanneer de verhuurder voorzieningen, veranderingen of toevoegingen heeft aangebracht kan deze de huurprijs navenant verhogen, waarbij de maximale huurprijsgrens echter niet overschreden mag worden. Staat de WOZ-waarde nog niet vast, dan houdt de huurcommissie het geschil aan tot de hoogte van de maximale huurprijsgrens duidelijk is.

e. gebreken

Als gevolg van de aanwezigheid van gebreken kan de huurcommissie de huurprijs (tijdelijk verlagen) tot een bepaald percentage van de maximale huurprijsgrens.

Staat de WOZ-waarde nog niet vast, dan houdt de huurcommissie het geschil aan tot de hoogte van de maximale huurprijsgrens duidelijk is.

7.4 Gevolgen van toekenning van huurtoeslag op de geschillenbeslechting

In het nieuwe huurbeleid zal ook het ontvangen van huurtoeslag een rol spelen met betrekking tot de van toepassing zijnde huurprijsregelgeving. Zo geldt voor huurders die over de maand december 2006 huurtoeslag ontvangen, en zolang zij die blijven ontvangen, een overgangsrecht dat anders is dan voor huurders die over de maand december 2006 geen huurtoeslag ontvangen of voor wie de huurtoeslag inmiddels is vervallen. Bij de geschillenbeslechting door de huurcommissie zal voor de vaststelling of de huurder over de maand december 2006 huurtoeslag ontving en nog steeds ontvangt uitgegaan worden van de huurtoeslagbeschikkingen van de Belastingdienst/Toeslagen, waaronder de (meest recente) voorschotbeschikking.

Deze gegevens worden in principe door de huurder verstrekt.

In incidentele gevallen zal bij de definitieve toekenning van huurtoeslag blijken dat de huurder toch geen recht had op huurtoeslag, en zal de huurtoeslag worden teruggevorderd. In dat geval vervalt met terugwerkende kracht een eventueel overgangsrecht voor huurtoeslagontvangers. Een eventuele uitspraak van de huurcommissie wordt in dat geval echter **niet** herzien.

Het recht op huurtoeslag kan op grond van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen (hierna: Awir) ook met terugwerkende kracht ingaan. Als gevolg daarvan kan een huurder dus ook met terugwerkende kracht in aanmerking komen voor het overgangsrecht voor huurders met huurtoeslag. Met betrekking tot reeds gerealiseerde huurverhogingen waartegen door de huurder geen bezwaar is gemaakt, geldt echter geen terugwerkende kracht. De nieuwe huurprijs is immers rechtsgeldig tot stand gekomen. De huurder kan dan wel voor toekomstige huurverhogingen aanspraak maken op het overgangsrecht voor huurtoeslagontvangers.

In gevallen waarin inmiddels de indieningstermijn bij de huurcommissie definitief verstreken is (bijvoorbeeld een verzoek tot toetsing van de aanvangshuurprijs, dat binnen zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst moet worden gedaan) staat de weg naar de rechter open.

HOOFDSTUK 8 ADMINISTRatieve LASTEN EN FINANCIële EFFECTEN VOOR DE BEGROTING

8.1 Administratieve lasten

Het onderhavige wetsvoorstel brengt administratieve lasten mee voor verhuurders die in de eerste plaats verband houden met de inhoudelijke wijzigingen van het huurbeleid. In de tweede plaats brengt het onderhavige wetsvoorstel administratieve lasten mee voor verhuurders in verband met de informatieverstrekking aan de huurder in verband met de inhoudelijke wijzigingen. Deze wijzigingen leiden tot de volgende informatieverplichtingen:

- Registreren van de twee toepasselijke grenswaarden (grens gereguleerde segment/overgangssegment en grens overgangssegment/geliberaliseerde segment).
- Het bepalen van de positie van huurwoningen ten opzichte van deze grenswaarden.
- Het uitvoeren van (periodiek) onderzoek naar de toekenning van huurtoeslag.
- Het melden van woningen voor inschrijving in het register van blijvend geliberaliseerde (nieuwbouw)woningen.
- Het maken van afspraken over vrijwillige regulering.
- Het bij de reguliere jaarlijkse huurverhoging vermelden van het geldende huurprijsregime, de WOZ-waarde, de puntentelling en de maximale huurprijsgrens.

Bij verhuurders zullen de wijzigingen in het huurbeleid in de praktijk met name bij de invoering leiden tot een wijziging van de huuradministratie. Bij grotere verhuurders, zoals corporaties, zal dit veelal leiden tot aanpassing van één of meer geautomatiseerde systemen. Aantekening daarbij is dat een verhuurder nu al over de WOZ-waarde van zijn woningen beschikt. Met het onderhavige wetsvoorstel gaat het dan ook om een zodanige wijziging van de administratie dat de WOZ-waarde daarin een rol kan spelen. Het ontvangen van huurtoeslag door huurders is bij veel grotere verhuurders al onderdeel van de huuradministratie doordat in veel gevallen de huurtoeslag via de verhuurder wordt betaald aan de huurder door verrekening met de huur.

Bij kleinere verhuurders zal de administratie niet altijd zijn ondergebracht in een geautomatiseerd systeem. De invoering van het onderhavige huurbeleid zal dan met name leiden tot een andere inrichting van de administratie. Het Ministerie van VROM zal op haar website een module beschikbaar stellen waarmee op eenvoudige wijze de gevolgen van het onderhavige wetsvoorstel per woning kunnen worden bepaald. Hiermee zullen de invoeringskosten voor deze kleinere verhuurders worden verminderd.

De melding en inschrijving van woningen in het register van blijvend geliberaliseerde woningen zal nader worden uitgewerkt bij algemene maatregel van bestuur. In dat kader zal worden ingegaan op de daaraan verbonden administratieve lasten.

In structurele zin zullen de wijzigingen tot uiting komen bij het aangaan van de huurovereenkomst en bij de jaarlijkse huurverhoging. In beide gevallen leiden de wijzigingen niet tot geheel nieuwe activiteiten. Bij het aangaan van de huurovereenkomst is het reeds nu al gebruikelijk, zeker

bij grotere verhuurders, om te kiezen voor een schriftelijke huurovereenkomst. Te verwachten is dan ook dat een eventuele afspraak over vrijwillige regulering onderdeel van die overeenkomst uit gaat maken, zodat hiervoor slechts beperkte administratieve lasten optreden.

Het onderhavige wetsvoorstel leidt voorts niet tot een wijziging van de systematiek van de jaarlijkse huurverhoging. Deze systematiek houdt in, dat een huurverhoging plaatsvindt nadat de verhuurder de huurder hiervoor een schriftelijk voorstel heeft gedaan. Wel leidt het onderhavige wetsvoorstel (bij huurverhogingsvoorstellen met een voorgestelde ingangsdatum van 1 juli 2007 of later) tot extra administratieve lasten doordat een verhuurder bij zijn voorstel het geldende huurprijsregime, de WOZ-waarde, de puntentelling en de maximale huurprijsgrens van de woonruimte zal moeten vermelden.

Al met al bedragen de totale structurele administratieve lasten voor de verhuurders € 14,5 miljoen per jaar en de eenmalige administratieve lasten € 11,4 miljoen.

Voor de huurders levert het wetsvoorstel geen tot verwaarloosbare administratieve lasten op. Huurders beschikken immers reeds over relevante gegevens als de huurovereenkomst, de WOZ-waarde en het al dan niet ontvangen van huurtoeslag, dan wel zullen daarover beschikken na ontvangst van de informatie bij het voorstel voor de reguliere huurprijsverhoging.

8.2 Financiële effecten voor de rijksbegroting

In de VROM-begroting is een structurele bezuinigingstaakstelling opgenomen van € 250 miljoen voor het jaar 2006 welke jaarlijks geïndexeerd zal worden. Voorgesteld is de bezuinigingstaakstelling in te vullen door middel van een bijdrage van verhuurders aan de betaalbaarheid van het wonen. Daartoe wordt voorgesteld een Wet betaalbaarheidsheffing huurwoningen in te voeren, op basis waarvan verhuurders een betaalbaarheidsheffing wordt opgelegd. Een daartoe strekkend wetsvoorstel is ingediend. De maatregelen voor de modernisering van het huurbeleid staan in relatie hiermee, in die zin dat de hogere uitgaven aan huurtoeslagen die het gevolg zijn van de modernisering van het huurprijsbeleid in de betaalbaarheidsheffing inbegrepen zullen worden. Ook de kosten van het Rijk voor de uitvoering van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing zijn in de heffing opgenomen. Voor de effecten op de begroting verwijs ik naar de memorie van toelichting bij de Wet betaalbaarheidsheffing huurwoningen (Kamerstukken II 2005/06, 30 410, nr. 3).

ARTIKELSGEWIJS

Artikelen I, onderdelen A en B, II, onderdelen A, B, F en K (deels), V, VI, VII en XIII

In de voorgestelde artikelen 247, eerste, tweede en derde lid, en 247a, eerste lid, van Boek 7 van het BW en artikel VII worden de vijf categorieën overeenkomsten omschreven ten aanzien waarvan onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het BW slechts ten dele van toepassing is. Op de categorie huurovereenkomsten die niet in de artikelen worden genoemd, blijft genoemde onderafdeling, net als thans, geheel van toepassing. Deze huurovereenkomsten worden hierna wel als «gereguleerd» aangeduid.

In het voorgestelde artikel 247, eerste lid, van Boek 7 van het BW wordt een nieuwe groep overeenkomsten van huur en verhuur omschreven die onder het nieuwe huurrecht geliberaliseerd zijn. Voor die overeenkomsten

gelden verschillende criteria. Ze hebben betrekking op een zelfstandige woning, ten aanzien waarvan laatstelijk voor 1 januari 2007 een overeenkomst van huur en verhuur bestond, blijkens welke overeenkomst op de dag van aanvang van de bewoning een huurprijs gold, die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger was dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wht, en de dienovereenkomstige artikelen van de aan de Wht voorafgaande wetten, echter slechts indien die overeenkomst op of na 1 juli 1994 tot stand is gekomen, dan wel die overeenkomst betrekking heeft op een woning die tot stand is gekomen op of na 1 juli 1989. Het dient te gaan om de *laatstelijk* voor 1 januari 2007 bestaande overeenkomst van huur en verhuur. De mogelijkheid bestaat namelijk dat bijvoorbeeld in de maand november 2006 een overeenkomst van huur en verhuur is beëindigd, zodat er op 31 december van dat jaar geen overeenkomst van huur en verhuur bestaat. Met het opnemen van het woord laatstelijk wordt alsdan toch uitgegaan van de per 30 november beëindigde overeenkomst.

Deze criteria zijn niet nieuw en komen overeen met de criteria van het bestaande artikel 247 van Boek 7 van het BW. Nieuw is wel de voorwaarde dat de verhuurder op grond van het voorgestelde artikel 45a, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Uhw de betrokken woning bij de Minister van VROM tijdig moet hebben gemeld en opname in het daartoe bestemde register volgt.

Men lette erop dat deze eis slechts van belang is voor de vraag of na 1 januari 2007 een huurovereenkomst kan worden gesloten die onder het geliberaliseerde huurprijsregime valt. In gevolge het voorgestelde artikel VII blijft voor een op 1 januari 2007 reeds geldende huurovereenkomst, die onder het oude recht onder het geliberaliseerde regime viel, dit regime gelden, ook als geen aanmelding bij de Minister van VROM heeft plaats gevonden. De verhuurder doet er evenwel vaak verstandig aan toch tot melding over te gaan met het oog op eventueel door hem na het einde van de lopende huurovereenkomst ten aanzien van de woning te sluiten nieuwe overeenkomsten.

Het voorgestelde artikel 247, tweede lid, van Boek 7 van het BW is vergelijkbaar met het voorgestelde artikel artikel 247, eerste lid, van dat boek. Het betreft zogenoemde nieuwbouwwoningen, die vóór 1 januari 2007 nooit bewoond zijn geweest, waarvoor op het moment van melding in het register een puntenaantal op grond van het laatstelijk voor 1 januari 2007 geldende zogenoemde woningwaarderingstelsel geldt van 143 punten of meer, en ten aanzien waarvan door burgemeester en wethouders een verklaring is afgegeven waarin wordt bepaald dat ten aanzien van de betreffende woning vóór 1 januari 2007 afspraken met de verhuurder zijn gemaakt die inhouden dat de betreffende woning onder de werking van artikel 247, tweede lid, van Boek 7 van het BW valt. Voorts dient in deze verklaring te zijn opgenomen dat tegen vermelding in het register geen bezwaar bestaat. Dienaangaande moet de melding voor opname in het register plaatsvinden vóór 1 januari 2010.

Ook het voorgestelde artikel 247, derde lid, van Boek 7 van het BW regelt welke huurovereenkomsten volgens het nieuwe huurbeleid geliberaliseerd zullen zijn. Het betreft overeenkomsten van huur en verhuur, die betrekking hebben op een zelfstandige woning, ten aanzien waarvan voor het kalenderjaar onmiddellijk voorafgaand aan de dag van ingang van de huur, dan wel, indien die overeenkomst op 31 december 2006 bestond, voor het kalenderjaar 2006 een WOZ-waarde is vastgesteld, die hoger is dan de krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uhw vastgestelde grenswaarde. Het van toepassing verklaren van de artikelen 251, 259, 261, eerste lid, en 264 van onderafdeling 2 komt behoudens één uitzondering overeen met de huurprijsbescherming die thans in artikel 247 van Boek 7

van het BW is neergelegd. Deze uitzondering betreft artikel 249 van Boek 7 van het BW. Hieraan ligt de volgende reden ten grondslag.

In de huidige regelgeving is sprake van liberalisatie indien de tussen partijen overeengekomen huurprijs gelegen is boven de maximale huurtoeslaggrens. Dit maakt het mogelijk dat de huurprijs wordt geliberaliseerd doordat de huurder zich vanwege de woningsituatie genoodzaakt voelt een woning met een aanvangshuurprijs boven die maximale huurtoeslaggrens te accepteren. In de huidige regelgeving is het dan ook noodzakelijk de huurder hiertegen te beschermen door het mogelijk te maken de aanvangshuurprijs door de huurcommissie te laten toetsen. Artikel 249 van Boek 7 van het BW strekt hiertoe.

Deze bescherming komt voor het geliberaliseerde segment logischerwijs te vervallen nu het voorgestelde artikel 247, derde lid, van Boek 7 van het BW het geliberaliseerd zijn baseert op de WOZ-waarde bij aanvang van de huurovereenkomst.

Zoals hiervoor vermeld zal de waarde van een zelfstandige woning als bedoeld in het voorgestelde artikel 247, derde lid, van Boek 7 van het BW worden bepaald op basis van de Wet WOZ. De daartoe benodigde bepalingen zijn opgenomen in hoofdstuk IV van die wet. In het voorgestelde artikel 247, vierde lid, van Boek 7 van het BW is geregeld dat, bij algemene maatregel van bestuur regels onderscheidenlijk nadere regels kunnen worden gesteld ten aanzien van een woning waarvoor geen waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet WOZ kan worden vastgesteld (onderdeel a) of ten aanzien van een woning waarbij de bepaling van de waarde, bedoeld in het derde lid van dat artikel, betrekking heeft op een gebouw eigendom in aanbouw (nieuwbouw) (onderdeel b). Hoewel het nauwelijks waarschijnlijk is dat er zelfstandige woningen zijn waarvoor geen waarde op voet van de Wet WOZ kan worden vastgesteld, valt zulks toch niet geheel uit te sluiten. Daarom zal terzake een algemene maatregel van bestuur worden opgesteld waarin deze waardebepaling wordt uitgewerkt. Terzake kan nog worden verwezen naar het artikelsgewijze deel van deze memorie van toelichting onder de artikelen II, onderdelen J en K (deels), en X.

In het voorgestelde artikel 247a, eerste lid, van Boek 7 van het BW wordt een geheel nieuwe categorie huurovereenkomsten geïntroduceerd. Dit zijn de huurovereenkomsten die vallen in het zogenoemde overgangsegment. Omdat deze categorie huurovereenkomsten in wezen een tijdelijk karakter heeft (zo ook de voorgestelde artikelen 3a en 5a van de Uhw, die hiervan het logische gevolg zijn), wordt deze niet opgenomen in het «reguliere» voorgestelde artikel 247 van Boek 7 van het BW. Het betreft overeenkomsten van huur en verhuur, die betrekking hebben op een zelfstandige woning, ten aanzien waarvan een WOZ-waarde geldt, die gelijk is aan of lager is dan de krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uhw vastgestelde grenswaarde, doch hoger is dan de krachtens artikel 3a, tweede lid, van laatstgenoemde wet vastgestelde grenswaarde. Hierbij wordt, als de huur op of na 1 januari 2007 ingaat, uitgegaan van de WOZ-waarde in het kalenderjaar dat direct voorafgaat aan de dag van ingang van de huur. In het jaar waarin de huur aanvangt, is immers niet voortdurend de WOZ-waarde voor dat jaar al bekend. Voor de op 31 december 2006 al bestaande huurovereenkomsten is de WOZ-waarde van 2006 bepalend.

Bij deze overeenkomsten blijft de toepassing van het maximale huurverhogingspercentage, bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Uhw achterwege.

Het voorgestelde artikel 247, vierde lid, van Boek 7 van het BW wordt in het voorgestelde artikel 247a, tweede lid, van dat boek van overeenkomstige toepassing verklaard.

Dit wettelijke stelsel kan door partijen opzij worden gezet door schriftelijk overeen te komen dat het gereguleerde regime op hun huurovereenkomst van toepassing blijft. Deze mogelijkheid is neergelegd in het voorgestelde artikel 247, vijfde lid, van Boek 7 van het BW en kan ook een functie hebben als het op een huurovereenkomst betrekking hebbende wettelijke regime wijzigt, maar partijen er geen behoefte aan hebben om daar onmiddellijk bij aan te sluiten door een wijziging van die overeenkomst. Het voorgestelde artikel 247a, tweede lid, van Boek 7 van het BW verklaart derhalve ook het voorgestelde artikel 247, vijfde lid, van dat boek van overeenkomstige toepassing.

Als partijen het gereguleerde regime schriftelijk overeenkomen, is dat van belang voor de toepassing van het voorgestelde nieuwe zesde lid van artikel 5 en het voorgestelde artikel 5a, tweede lid, van de Uhw en van het voorgestelde nieuwe artikel 13a, tweede lid, onderdeel b, van de Wht. Zie hiertoe verder het artikelsgewijze deel van deze memorie van toelichting onder de artikelen II, onderdelen C, D en H, en III (de voorgestelde artikelen I, onderdelen A en B, en VII).

In de voorgestelde artikelen 247, derde lid, en 247a, eerste lid, van Boek 7 van het BW wordt verwezen naar respectievelijk het voorgestelde artikel 3, tweede lid, en het voorgestelde artikel 3a, tweede lid, van de Uhw. In deze voorgestelde artikelliden is bepaald dat de op voet daarvan te bepalen grenzen tussen de verschillende segmenten bij algemene maatregel van bestuur worden vastgesteld. De strekking van de voorgestelde artikelen 3, tweede lid, en 3a, tweede lid, van de Uhw komt verder overeen met het thans nog geldende artikel 3, tweede lid, van de Uhw. Overigens kan de grenswaarde, bedoeld in de voorgestelde artikelen 3, tweede lid, en 3a, tweede lid, van de Uhw, die vierjaarlijks wordt vastgesteld, per gemeente of per gebied dat als een samenhangend geheel kan worden beschouwd, verschillend worden vastgesteld (het voorgestelde artikel 3b, eerste lid, van de Uhw). Dit kan indien dat noodzakelijk is om te bewerkstelligen dat landelijk ten minste 75% van de huurwoningvoorraad uit woningen, niet zijnde woningen als bedoeld in de artikelen 247, eerste, tweede en derde lid, en 247a, eerste lid, van Boek 7 van het BW bestaat (gereguleerd segment). Voorts geldt hier nog dat de voornoemde grenswaarde verschillend kan worden vastgesteld indien dat noodzakelijk is om te bewerkstelligen dat per zodanig gebied het aantal huurwoningen, niet zijnde woningen als bedoeld in de artikelen 7:247, eerste, tweede en derde lid, en 7:247a, eerste lid, van het BW, voldoende is om huishoudens in de huursector met een inkomen tot de voormalige ziekenfondsgrens te huisvesten. Dit betreft het gezamenlijk bruto inkomen in 2005 van maximaal € 33 000, indien het hoofd van het huishouden, bedoeld in Primos 2005, Prognosemodel voor Bevolking, Huishoudens en Woningbehoefte in 2005, ABF Research, Delft, oktober 2005, in 2005 jonger was dan 65 jaar, en van maximaal € 21 050, indien dat hoofd in 2005 65 jaar of ouder was. Tot slot kan voor een gemeente een andere grenswaarde dan die voor een gebied worden vastgesteld, indien het hanteren van die regionale grenswaarde in die gemeente zou leiden tot de situatie dat in die gemeente onvoldoende kan worden voorzien in de huisvesting van personen die door hun inkomen moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting (het voorgestelde artikel 3b, tweede lid, van de Uhw). Het voorgestelde artikel 3a, derde lid, van de Uhw bepaalt voorts dat de in het tweede lid van dat artikel bedoelde grenswaarde lager wordt vastgesteld dan de grenswaarde, bedoeld in het voorgestelde artikel 3, tweede lid, van de Uhw. Hiermee wordt een bovengrens en een ondergrens verzekerd. Het voorgestelde artikel 3a, eerste lid, van de Uhw, komt overeen met artikel 3, eerste lid, van de Uhw. Het voorgestelde artikel 3a van de Uhw is immers naar analogie van artikel 3 van die wet opgesteld. (het voorgestelde artikel II, onderdelen A en B).

De voorgestelde wijziging in artikel 11 en deels de voorgestelde wijziging in artikel 46 van de Uhw lopen hierbij mee (het voorgestelde artikel II, onderdelen F, en K (deels)).

Voor de redenen die ten grondslag liggen aan de totstandkoming van deze twee segmenten (overgang en geliberaliseerd) naast het zogenoemde gereguleerde segment en de daarbij behorende grenswaarden kan worden verwezen naar het algemeen deel van deze memorie van toelichting, onder de hoofdstukken 2 en 3.

Gelet op voormelde materie is overgangsrecht nodig. Dit overgangsrecht komt tot uiting in de voorgestelde artikelen V en VI van dit wetsvoorstel. In artikel V wordt het overgangsrecht geregeld voor huurders die voor 1 januari 2007 een huurovereenkomst hebben in het gereguleerde segment, en die op 1 januari 2007 in het overgangs- of geliberaliseerde segment terecht komen.

Indien een gereguleerde huurovereenkomst die op 31 december 2006 bestaat en op 1 januari 2007 in het overgangs- of geliberaliseerde segment terecht komt, betrekking heeft op een woning die wordt bewoond door een huurder die over de maand december 2006 een huurtoeslag ontvangt, dan blijft deze overeenkomst gereguleerd zolang het recht op die huurtoeslag blijft bestaan. De voornaamste gedachte hierachter is dat de betrokken huurder de huurbescherming die hij genoot onder het oude huurrecht volledig dient te behouden. Deze overgangsrechtelijke bepaling is opgenomen in het voorgestelde artikel V, eerste lid.

Indien een gereguleerde huurovereenkomst die op 31 december 2006 bestaat en die op 1 januari 2007 in het geliberaliseerde segment terecht komt betrekking heeft op een woning die wordt bewoond door een huurder die over de maand december 2006 *geen* huurtoeslag ontvangt of zijn huurtoeslag verliest dan geldt voor deze overeenkomsten overgangsrecht op grond waarvan er in aanvulling op de huurprijsbescherming die volgt uit het voorgestelde artikel 247, derde lid, van Boek 7 van het BW een maximaal huurverhogingspercentage geldt. Deze overgangsrechtelijke bepaling is opgenomen in het voorgestelde artikel V, tweede lid. Hierbij is nog bepaald dat voor de toepassing van de eerste volzin van dat artikellid het maximale huurverhogingspercentage, bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Uhw, zoals dat komt te luiden na de inwerkingtreding van deze wet, hoger wordt vastgesteld dan dat percentage bij de toepassing van artikel V, eerste lid, van dit wetsvoorstel.

In het voorgestelde artikel V, derde lid, van dit wetsvoorstel is tot slot voorzien in de situatie waarin een gereguleerde huurovereenkomst die op 31 december 2006 bestaat en die op 1 januari 2007 in het overgangssegment terecht komt betrekking heeft op een woning die wordt bewoond door een huurder die over de maand december 2006 *geen* huurtoeslag ontvangt of zijn huurtoeslag verliest. Alsdan zijn op die overeenkomst de artikelen 248 en volgende van onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het BW van toepassing. Hierbij is nog bepaald dat voor de toepassing van de eerste volzin van dat artikellid het maximale huurverhogingspercentage, bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Uhw, zoals dat komt te luiden na de inwerkingtreding van deze wet, en de maximale huurprijsgrens, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, hoger wordt vastgesteld dan dat percentage onderscheidenlijk die grens bij de toepassing van artikel V, eerste lid, van dit wetsvoorstel.

Blijkens het voorgestelde artikel V, vierde lid, van dit wetsvoorstel kan het behoud van de volledige huurbescherming in één geval worden verlengd nadat het recht op de huurtoeslag is vervallen. Het gaat om toekenning van een huurtoeslag aan een nieuwe aanvrager, die tot dan toe partner van de huurder of anderszins medebewoner van de betrokken woning

was, maar de huur en de bewoning van die woning gaat voortzetten omdat de huurder op welke manier dan ook, bijvoorbeeld door overlijden of echtscheiding, het genot van de woning verliest. De vertrekkende huurder neemt onder de Awir de huurtoeslag mee. Deze situaties zijn vaak van dien aard dat ongewijzigde voortzetting van de volledige huurbescherming op haar plaats is. Ook deze verlenging van deze overgangsrechtelijke uitzondering duurt zolang het recht op de huurtoeslag blijft bestaan.

Wanneer de woningmarkt in een regio of gemeente door voldoende nieuwbouwproductie «op orde is», is het gerechtvaardigd om ter plaatse de liberalisatie verder door te voeren. Dat gebeurt alsdan door de huurovereenkomsten die op grond van de WOZ-waarden van de woningen in het overgangssegment terecht zijn gekomen, onder te brengen in het geliberaliseerde segment.

Een en ander is geregeld in het voorgestelde artikel VI. In de ingevolge het eerste lid op te stellen algemene maatregel van bestuur wordt per regio of gemeente aangegeven welke bouwproductie moet worden gehaald om deze overgang te kunnen laten gelden.

Het voldoen aan de bouwproductie wordt blijkens het tweede lid in ieder geval op twee tijdstippen (eventueel later of op meer tijdstippen) getoetst. Ten aanzien van de regio's waar die productie is gehaald wordt vervolgens in een koninklijk besluit bepaald dat aldaar het overgangssegment wordt «vervangen» door het geliberaliseerde segment (onderdelen a en b). Logischerwijs zal ook de grenswaarde (tussen het overgangssegment en het geliberaliseerde segment), bedoeld in het voorgestelde artikel 3a, tweede lid, van de Uhw, gaan gelden als de grenswaarde (tussen het gereguleerde en het geliberaliseerde segment), bedoeld in het voorgestelde artikel 3, tweede lid, van de Uhw (onderdeel c). Dit laat onverlet dat, bij op 31 december 2006 bestaande huurovereenkomsten, ontvangers van een huurtoeslag over december 2006 hun volledige huurbescherming houden; voor hen blijft het voorgestelde artikel VI, tweede lid, dus buiten toepassing. Dit komt tot uiting in het voorgestelde artikel VI, derde lid, van dit wetsvoorstel.

Overigens, om ten aanzien van de in het voorgestelde artikel VI van dit wetsvoorstel genoemde algemene maatregel van bestuur en het aldaar opgenomen koninklijk besluit eenvoudiger te kunnen verwijzen naar het onderhavige wetsvoorstel, is in het voorgestelde artikel XIII van dit wetsvoorstel een zogenoemde citeertitel opgenomen.

Tot slot is in het voorgestelde artikel VII van dit wetsvoorstel bepaald dat indien op 31 december 2006 een overeenkomst van huur en verhuur bestaat die voldoet aan de omschrijving van artikel 247 van Boek 7 van het BW, zoals dat artikel laatstelijk luidde voor de inwerkingtreding van deze wet, «oud» recht van toepassing blijft.

Hiermee wordt bewerkstelligd dat «oude» geliberaliseerde huurovereenkomsten, zolang deze blijven voortbestaan, ook onder de nieuwe voorgestelde wetgeving geliberaliseerd blijven. De eis, zoals verwoord in het voorgestelde artikel 247, eerste lid, aanhef en onder b, van Boek 7 van het BW, dat de woning met zo'n overeenkomst tijdig moet worden gemeld en in een daartoe bestemd register moet worden opgenomen, geldt alsdan niet.

Dat neemt niet weg dat het verstandig kan zijn de overeenkomst toch aan te melden, wanneer de verhuurder ook toekomstige huurovereenkomsten onder het geliberaliseerde huurprijsregime willen laten vallen.

Voor een uitgebreide toelichting op de achtergronden van dit overgangsrecht kan voorts nog worden verwezen naar het algemeen deel van deze memorie van toelichting onder hoofdstuk 4.

Met het voorgestelde artikel 252, derde lid, van Boek 7 van het BW in combinatie met de voorgestelde wijziging in artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de Uhw is voorzien in een informatieplicht van de verhuurder richting de huurder, indien de verhuurder met ingang van 1 juli 2007 of later een huurverhoging wil voorstellen. Met het oog op het nieuwe huurbeleid en de daarmee gepaard gaande wijzigingen op het gebied van de WOZ-waarde, de indeling in segmenten en dergelijke, is het aangewezen dat de huurder nog beter door de verhuurder op de hoogte wordt gesteld van de gronden waarop de (voorgestelde) huurprijs berust. Dat deze wijziging van voormelde artikelen ingaat per 1 juli 2007 heeft een uitvoeringstechnische achtergrond. Verhuurders zijn niet in staat om reeds bij huurverhogingsvoorstellen die ingaan vóór 1 juli 2007 de hiervoor aangehaalde informatie te verstrekken.

Artikel II, onderdelen C, D en H

In de voorgestelde artikelen 5, zesde lid, en 5a, tweede lid, van de Uhw is naar analogie van het thans reeds geldende artikel 5, vijfde lid, van de Uhw bepaald dat de huurcommissie ten aanzien van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 247, eerste, tweede en derde lid, van Boek 7 van het BW respectievelijk 247a, eerste lid, van dat boek uitspraak doet indien tussen partijen schriftelijk is overeengekomen dat de artikelen 248 en volgende van onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het BW op die huurovereenkomst van toepassing zijn.

Hiermee wordt bedoeld op de omstandigheid dat de verhuurder ongeacht het feit dat sprake is van een overeenkomst als bedoeld in de artikelen 247, eerste, tweede en derde lid, of 247a, eerste lid, van Boek 7 van het BW (het reguliere huurprijzenregime is hierop slechts ten dele van toepassing) schriftelijk met de huurder overeenkomt dat het huurprijzensysteem volgens de Uhw in zijn geheel van toepassing is. De huurcommissie kan in die gevallen uitspraak doen.

In de gevallen, bedoeld in het huidige artikel 5, vijfde lid, en het voorgestelde artikel 5a, eerste lid, van de Uhw, wordt de huurcommissie om een advies gevraagd. Het betreft hier het op verzoek geven van een advies ten aanzien van een concreet door partijen opgekomen geschil en heeft dus een minder algemeen karakter (het voorgestelde artikel II, onderdelen C (deels) en D).

De voorgestelde wijzigingen in de artikelen 5, derde en vijfde lid, en 28, eerste lid, van de Uhw lopen hierbij mee (het voorgestelde artikel II, onderdelen C (deels) en H).

Artikel II, onderdelen E en G

In het voorgestelde artikel 10, eerste lid, van de Uhw is bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gegeven voor de waardering van de kwaliteit van een woonruimte en voor de maximale huurprijsgrenzen aan de hand van de kwaliteit van een woonruimte, en het recht op een huurtoeslag als bedoeld in artikel 1, onderdeel e, van de Wht. Het voorgestelde artikel 10, eerste lid, aanhef en onderdeel a en b, onder 1°, van de Uhw komt (behoudens enkele redactionele wijzigingen) overeen met het thans geldende artikel 10, eerste lid, van die wet. Het voorgestelde nieuwe element is opgenomen in het voorgestelde artikel 10, eerste lid, onderdeel b, onder 2°, van de Uhw. Hiermee wordt de maximale huurprijsgrens en daarmee ook de beoordeling van de huurprijs (en de wijziging daarvan) mede afhankelijk gesteld van het recht op een huurtoeslag als bedoeld in artikel 1, onderdeel e, van de Wht. Het recht op huurtoeslag speelt ook een rol bij het vaststellen van de maximale huur-

verhogingspercentages. Dit komt tot uitdrukking in het voorgestelde artikel 10, tweede lid, van de Uhw (onderdeel E).

De voorgestelde wijziging in artikel 13, vijfde lid, van de Uhw loopt hierbij mee (onderdeel G).

Artikel II, onderdeel I

In het voorgestelde artikel 39a, eerste lid, van de Wht is nog een bepaling opgenomen aangaande het door de Belastingdienst/Toeslagen, bedoeld in artikel 11 van de Awir, aan de voorzitter van de huurcommissie verstrekken van huurtoeslaggegevens. De voorzitter van de huurcommissie zal deze gegevens in voorkomende gevallen nodig hebben om voor de uitvoering van de Uhw te beoordelen welk huurprijsregime van toepassing is. Deze zogenoemde doelbinding is opgenomen in het voorgestelde artikel 39a, tweede lid, van de Uhw.

Artikelen II, onderdelen J en K (deels), en X

In het voorgestelde artikel 247, eerste lid, aanhef en onder b, en tweede lid, aanhef en onder b, van Boek 7 van het BW is bepaald dat indien de daarin genoemde woningen op grond van artikel 45a, eerste lid, van de Uhw tijdig worden gemeld zonder dat tijdig de in artikel 45c, eerste of tweede lid, van die wet, bedoelde mededeling is gedaan, artikel 247, derde lid, van dat boek op huurovereenkomsten met betrekking tot de betreffende woningen van toepassing zal zijn. De voorgestelde artikelen 45a tot en met 45d van de Uhw werken die melding verder uit.

In het voorgestelde artikel 45a, eerste lid, onderdeel a, van de Uhw is bepaald dat de verhuurder de woningen, bedoeld in artikel 247, eerste lid, aanhef en onder a, van Boek 7 van het BW bij de Minister van VROM dient te melden, en wel vóór 1 februari 2007. In het voorgestelde artikel 45a, eerste lid, onderdeel b, van de Uhw is bepaald dat de verhuurder de woningen, bedoeld in artikel 247, tweede lid, aanhef en onder a, c en d, van Boek 7 van het BW bij de Minister van VROM dient te melden, en wel vóór 1 januari 2010. De verhuurder stelt de huurder die de betreffende woning op of na 1 januari 2007 betreft van deze melding, voorzover mogelijk vooraf, schriftelijk in kennis (het voorgestelde artikel 45a, tweede lid, van de Uhw). Op deze wijze wordt bewerkstelligd dat de huurder tijdig op de hoogte kan zijn van het feit of sprake is van een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 247, eerste of tweede lid, van Boek 7 van het BW. De korte termijn van melden na 1 januari 2007 (inwerkingtreding nieuwe regelgeving) wat betreft de woningen, bedoeld in artikel 247, eerste lid, van Boek 7 van het BW, mag voor de verhuurder geen probleem zijn aangezien hij reeds in 2006 weet c.q. kan weten of in casu sprake is van een «oud» geliberaliseerde woning. Daarnaast heeft de verhuurder op grond van het voorgestelde artikel X van dit wetsvoorstel de mogelijkheid om reeds vóór de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel de betreffende woning bij de Minister van VROM te melden.

In het voorgestelde artikel 45a, derde lid, van de Uhw wordt bepaald dat de melding door de verhuurder volledig ingevuld en ondertekend op een door de Minister van VROM vastgesteld en verkrijgbaar gesteld formulier moet worden gedaan.

Voorts bepaalt het voorgestelde artikel 45a, vierde lid, van de Uhw dat de verhuurder bij de melding, bedoeld in het voorgestelde artikel 45a, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Uhw een accountantsverklaring moet overleggen. Bij een melding als bedoeld in artikel 45a, eerste lid, aanhef en onderdeel b, dient de verhuurder een verklaring van een daartoe door de Minister van VROM aangewezen deskundige te overleggen. Eerstge-

noemde verklaring zal een garantie bieden voor het juist en volledig doen melden van de zogenoemde «oud» geliberaliseerde woningen. Laatstgenoemde verklaring dient ter bevestiging van het door de verhuurder aangegeven puntenaantal. Voorts dient de verhuurder bij laatstgenoemde melding nog een verklaring van burgemeester en wethouders, bedoeld in artikel 247, tweede lid, onderdeel d, van Boek 7 van het BW, over te leggen.

Tot slot is in het voorgestelde artikel 45a, vijfde lid, van de Uhw bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur gevallen kunnen worden aangewezen waarbij in afwijking van het vierde lid van dat artikel geen verklaring is vereist. Het is niet redelijk om van een verhuurder die slechts een klein aantal woningen verhuurt, te eisen dat deze zodanige verklaringen overlegt (onderdeel a). Voorts kunnen bij algemene maatregel van bestuur nog nadere regels worden gesteld omtrent voormelde verklaringen. Zo zal in ieder geval een accountantsprotocol en een format voor een accountantsverklaring worden opgesteld (onderdeel b).

Voor het doen van een melding als bedoeld in artikel 45a, eerste lid, van de Uhw is door de verhuurder leges verschuldigd (artikel 45b van de Uhw). Het voorgestelde artikel 45b van de Uhw komt in grote lijnen overeen met artikel 7, eerste, derde en vijfde lid, van die wet.

In het voorgestelde artikel 45c van de Uhw wordt de procedure omtrent deze melding verder omschreven. Uit pragmatische overwegingen wordt voorgesteld de Minister van VROM alleen binnen acht weken na de betreffende melding respectievelijk na de termijn, bedoeld in het voorgestelde artikel 45b, tweede lid, van de Uhw, jegens de verhuurder te laten reageren indien de gemelde woning geen woning is als bedoeld in artikel 247, eerste lid, aanhef en onder a, of artikel 247, tweede lid, aanhef en onder a, c en d, van Boek 7 van het BW of de verhuurder de vergoeding aan de Staat niet binnen vier weken na de in het voorgestelde artikel 45b, tweede lid, van de Uhw genoemde termijn heeft voldaan. De Minister van VROM zal de huurder voorzover mogelijk hiervan schriftelijk in kennis stellen. De Minister van VROM zal de mededeling, bedoeld in artikel 45c, eerste lid, van de Uhw in principe dus binnen de in dat artikellid genoemde termijn van acht weken doen. Indien dit niet blijkt te lukken, bijvoorbeeld omdat een door de Minister van VROM te verrichten onderzoek nog niet is afgerond, bestaat op grond van artikel 45c, tweede lid, van de Uhw de mogelijkheid dat de Minister van VROM een langere termijn van afdoening hanteert. De Minister van VROM zal de verhuurder en voorzover mogelijk de huurder van deze langere termijn met redenen omkleed in kennis moeten stellen.

In artikel 45c, derde lid, van de Uhw is geregeld dat indien de verhuurder binnen de termijn van acht weken, bedoeld in artikel 45c, eerste lid, van die wet, of de termijn, bedoeld in artikel 45c, tweede lid, van die wet, niets hoort, mag hij er van uit gaan dat de betreffende woning een woning is als bedoeld in artikel 247, eerste lid, aanhef en onder a, of artikel 247, tweede lid, aanhef en onder a, c en d, van Boek 7 van het BW. Om hiertoe de nodige zekerheid te verschaffen is wel nog in het voorgestelde artikel 45c, eerste en tweede lid, van de Uhw opgenomen dat de reactie van de Minister van VROM aan de verhuurder bij aangetekend schrijven moet worden gegeven.

In het voorgestelde artikel 45c, vierde lid, van de Uhw is tot slot bepaald dat de huurder niet gebonden is aan de beslissing van de Minister van VROM. Hiermee wordt bereikt dat een eventuele bestuursrechtelijke procedure tussen de verhuurder en de Minister van VROM hem niet regardeert. Het staat hem namelijk vrij naar de huurcommissie/de rechter te gaan (privaatrechtelijke procedure) om de huurprijs te laten toetsen. Deze uitspraak zou er zelfs voor kunnen zorgen dat de opname in het register achteraf teniet wordt gedaan, nu een huurprijs is vastgesteld die is

gelegen onder de grens, bedoeld in het voorgestelde artikel 247, eerste lid, onderdeel a, van Boek 7 van het BW.

De meldingen, bedoeld in artikel 45a, eerste lid, van de Uhw worden opgenomen in een register (het voorgestelde artikel 45d, eerste lid, van de Uhw). Dit register wordt beheerd door de Minister van VROM (het voorgestelde artikel 45d, tweede lid, van de Uhw). In het voorgestelde artikel 45d, derde lid, van de Uhw is bepaald dat bij regeling van de Minister van VROM regels kunnen worden gesteld omtrent het beheer, de werking, de organisatie, de beschikbaarheid en de beveiliging van het register. Tot slot wordt in het voorgestelde artikel 45d, vierde lid, van de Uhw bepaald dat de Minister van VROM ten behoeve van een getrouwe weergave van de uitvoering en een effectief uitvoeringsproces een zodanige administratie voert dat de juiste, volledige en tijdige vastlegging is gewaarborgd van de gegevens en bescheiden die verband houden met de toepassing van de artikelen 45a, 45b en 45c en van het eerste, tweede en derde lid van dat artikel van de Uhw.

De voorgestelde wijziging in artikel 46 van de Uhw loopt hierbij deels mee (het voorgestelde artikel II, onderdeel K (deels)).

Artikel III

In het thans geldende systeem is de liberalisatiegrens gelijk aan de voor dat jaar geldende maximale huurtoeslaggrens (artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wht). Hierdoor komt het zelden voor dat voor een overeenkomst met een geliberaliseerde huurprijs huurtoeslag wordt verstrekt. Aangezien de liberalisatiegrens wordt losgekoppeld van deze maximale huurtoeslaggrens en wordt gebaseerd op de WOZ-waarden, is het zonder wettelijke bepaling mogelijk dat huishoudens bij een overeenkomst met een geliberaliseerde huurprijs in aanmerking komen voor huurtoeslag. Aangezien de huurprijsontwikkeling bij een dergelijke overeenkomst niet wordt gereguleerd, is dit onwenselijk dit met het oog op de beheersbaarheid van de huurtoeslaguitgaven en voor de betaalbaarheid van het wonen in het algemeen. Immers, boven de zogenoemde aftoppingsgrenzen wordt het meerdere aan huur niet of slechts voor 50% door middel van de huurtoeslag gecompenseerd. Daarom is in het voorgestelde artikel 13a van de Wht een nieuwe voorwaarde voor het verstrekken van huurtoeslag opgenomen. Indien sprake is van een overeenkomst van huur en verhuur als bedoeld in artikel 247, eerste, tweede of derde lid, of artikel 247a, eerste lid, van Boek 7 van het BW wordt geen huurtoeslag toegekend, aldus het eerste lid.

Hierop gelden enkele uitzonderingen, opgenomen in het tweede lid. Het artikel geldt niet voor de zogenoemde continuanten (onderdeel a). Zodoende kan het bijvoorbeeld niet de maatregel doorkruisen die in artikel V, eerste lid, van het wetsvoorstel is neergelegd met het doel te verzekeren dat bestaande rechten op huurbescherming gewaarborgd blijven (het overgangsrecht voor huurtoeslagontvangers). Artikel 13a, eerste lid, van de Wht geldt evenmin wanneer schriftelijk tussen partijen is overeengekomen dat de artikelen 248 en volgende van onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het BW, zijnde het gereguleerde huurprijsregime, op die huurovereenkomst van toepassing zijn (onderdeel b). In het voorgestelde artikel 13a, tweede lid, onderdeel c, van de Wht is ten slotte bepaald dat als de huurder het genot van de woning verliest en de huur wordt voortgezet door een partner of een medebewoner, die partner of medebewoner niet met de voorwaarde, opgenomen in het eerste lid, wordt geconfronteerd. Dit is om te voorkomen dat na bijvoorbeeld verhuizing of overlijden van de hoofdhuurder de achterblijvende partner of medebewoner rekening moet gaan houden met het feit dat een

ander huurprijsregime is gaan gelden en dat als gevolg hiervan het mogelijk aanwezige recht op huurtoeslag verloren gaat (onderdeel A).

Deze voorgestelde bepaling heeft gevolgen voor artikel 23 van de Wht, waarin is bepaald dat indien een huurder verhuist hij de huurtoeslag «meeneemt». Op deze situatie wordt artikel 13a van overeenkomstige toepassing verklaard. Ten aanzien van die nieuwe bewoning zal dan door de Belastingdienst/Toeslagen op grond van het vigerende beleid in voorkomende gevallen een toets plaatsvinden in het kader van de zogenoemde haalplicht en passendheidstoets. Hiernaast zal de Belastingdienst/Toeslagen in dat geval moeten toetsen of (nog steeds) is voldaan aan artikel 13a van de Wht. Dit is evident nu het voorgestelde artikel 13a van de Wht een extra voorwaarde voor het verstrekken van huurtoeslag behelst (onderdeel B).

Artikelen IV en XI

In de voorgestelde wijzigingen van de artikelen 1, eerste lid, van de Wet WOZ is de reikwijdte van die wet uitgebreid. Om deze reden is ook artikel 40 Wet WOZ aangepast. De Wet WOZ geldt bij de bepaling en de vaststelling van de waarde van in Nederland gelegen onroerende zaken ten behoeve van de heffing van belastingen. De wijziging maakt duidelijk dat de Uhw en de Wht voor de bepaling en de vaststelling van de waarde van in Nederland gelegen onroerende zaken uitgaan van de wet WOZ. In welke mate de waarde wordt toegepast wordt verder in de Uhw en de Wht geregeld. De WOZ-waarde van een woonruimte krijgt ook een functie bij de nog op te stellen algemene maatregel van bestuur tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale-huursector. Immers, mede aan de hand van de WOZ-waarde wordt ten aanzien van de maximale huurprijsgrens een opslag van 10% doorgevoerd. Voorts zal de WOZ-waarde een rol gaan spelen in het zogenoemde woningwaarderingssysteem. Deze nieuwe elementen zullen vervolgens weer een rol gaan spelen bij de berekening van het bedrag aan huurtoeslag (onderdelen A en E).

De afschaffing van het gebruikersdeel van de onroerende-zaakbelastingen en het gebruik van de WOZ-beschikkingen voor het huurbeleid noodzaken tot de voorgestelde technische wijziging van artikel 16, onderdeel d, van de Wet WOZ. De voorgestelde wijziging draagt zorg voor een juiste afbakening van bijvoorbeeld een woning met een tuin en een garage in gebruik van een huurder (onderdeel B).

Het gebruik van de WOZ-waarde uitsluitend voor de heffing van belastingen brengt met zich mee dat alle belanghebbenden financieel belang hebben bij een lagere waarde. Vanaf 1 januari 2007 kunnen huurders en verhuurders een tegengesteld belang krijgen ten aanzien van de WOZ-waarde (een hogere WOZ-waarde geeft bijvoorbeeld een hogere maximale huurprijsgrens, een lagere WOZ-waarde een lagere maximale huurprijsgrens). Door de wijzigingen van artikel 29 van de Wet WOZ wordt het mogelijk gemaakt dat een herziene waarde ook hoger kan worden vastgesteld (onderdeel C).

De genoemde tegenstrijdige belangen komen een exacte waardebepaling op grond van de Wet WOZ ten goede. Door deze tegenstrijdige belangen zullen belanghebbenden in de verschillende bezwaar- en beroepsprocedures moeten worden betrokken. Op grond van het voorgestelde artikel 30, tweede lid, van de Wet WOZ wordt voor de beslissing op het bezwaarschrift tegen een WOZ-beschikking zowel de gebruiker als de genoemde gehoord. Van dit horen kan worden afgezien in de gevallen, bedoeld in artikel 7:3 van de Awb. Indien de verhuurder in bezwaar komt tegen een te hoge WOZ-waarde en hieraan volledig tege-

moet wordt gekomen en andere belanghebbenden daardoor niet in hun belangen kunnen worden geschaad kan van bijvoorbeeld het horen worden afgezien op grond van artikel 7:3 Awb (onderdeel D).

Het voorgestelde artikel 40a van de Wet WOZ heeft betrekking op het verstrekken van bepaalde gegevens voor een beperkt aantal gevallen. Hieraan is een zogenoemde doelbinding verbonden. De Minister van Financiën krijgt van de colleges van burgemeester en wethouders de WOZ-gegevens ten behoeve van de belastingheffing. De Minister van VROM heeft deze gegevens nodig voor de vaststelling van de op de Uhw berustende bepalingen en voor de tariefsbepaling en opbrengstenraming in het kader van de uitvoering van de Wet betaalbaarheidsheffing huurwoningen. De voorzitter van de huurcommissie krijgt deze gegevens uitsluitend voor de uitvoering van artikel 6, onderdeel b, van de Uhw (de zogenoemde haalplicht) (onderdeel F) (het voorgestelde artikel IV).

Zoals reeds in het algemeen deel van deze memorie van toelichting, onder hoofdstuk 7. Rechtsbescherming, aangegeven, gaat het wetsvoorstel voor de bepaling van het huursegment uit van de voor de huurwoning vastgestelde WOZ-waarde van het kalenderjaar direct voorafgaand aan het jaar van ingang van de huur. Voor het kalenderjaar 2007 wordt dus uitgegaan van de WOZ-waarde die geldt voor het overgangstijdvak 2005–2006. Zittende huurders, inclusief degene die in 2005 huurder zijn geworden, hebben in 2005 een mogelijkheid gehad om in bezwaar en beroep te komen tegen deze waarde. Verhuurders hebben in 2005 en 2006 de mogelijkheid gehad om in bezwaar en beroep te komen tegen een te hoge vaststelling van de waarde van de onroerende zaak. Met het voorgestelde artikel XI van dit wetsvoorstel wordt het mogelijk gemaakt dat degene die vóór 1 januari 2007 de hoedanigheid heeft gekregen van gebruiker of genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van de onroerende zaak en die niet eerder een WOZ-beschikking voor het tijdvak 2005–2006 heeft ontvangen ook in het kalenderjaar 2007 op verzoek een voor bezwaar vatbare beschikking krijgt over het tijdvak 2005–2006. Hiertegen is vervolgens bezwaar en beroep mogelijk.

Artikel VIII

In het voorgestelde artikel VIII, eerste lid, van dit wetsvoorstel is eenmalig in afwijking van artikel 250, eerste lid, van Boek 7 van het BW bepaald dat tweemaal per 12 maanden een voorstel tot huurverhoging mogelijk is. Daarbij dient de tweede voorgestelde huurverhoging te zijn gelegen in het tijdvak dat loopt van 1 januari 2007 tot en met 30 juni 2007. Het voorgestelde artikel VIII, tweede lid, loopt hierbij mee. Tot slot is in het voorgestelde artikel VIII, derde lid, bepaald dat de hoofdregel (de artikelen 250 en 251 van Boek 7 van het BW), te weten het eenmaal per 12 maanden de huur mogen verhogen, onverminderd van toepassing blijft op de eerste huurverhoging gedurende het tijdvak dat loopt van 1 juli 2006 tot en met 30 juni 2007 en de eerste (nieuwe) voorgestelde huurverhoging met ingang van 1 juli 2007 of later.

Voor een nadere toelichting hierop kan nog worden verwezen naar het algemeen deel van deze memorie van toelichting in paragraaf 1.6 Hoofdpijnen van het wetsvoorstel.

Artikel IX

Dit artikel heeft betrekking op de afhandeling van bepaalde zaken door de huurcommissie. Deze bepalingen hebben alle een uitvoeringstechnische achtergrond.

Artikel XII

In het voorgestelde artikel XII van dit wetsvoorstel is bepaald dat deze wet, met uitzondering van de artikelen I, onderdeel C, en II, onderdeel L, in werking treedt met ingang van 1 januari 2007. De artikelen I, onderdeel C, en II, onderdeel L, treden in werking met ingang van 1 juli 2007. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar het artikelsgewijze gedeelte van deze memorie van toelichting bij de artikelen I, onderdeel C, en II, onderdeel L.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S. M. Dekker