

Ingediend via www.internetconsultatie.nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. mevrouw Jkvr. drs. K.H. Ollongren

Den Haag, 20 juli 2020

dossiernummer: 109092

uw kenmerk: n.v.t.

telefoonnummer: +31 (0)70 335 35 61

e-mail: m.deregt@advocatenorde.nl

Betreft: wijziging Besluit huurprijzen woonruimte

Geachte minister,

Op 9 juni 2020 is de internetconsultatie 'wijziging Besluit huurprijzen woonruimte' gepubliceerd. De NOVA heeft zijn adviescommissie huurrecht gevraagd te adviseren.

Bijgaand stuur ik u het advies van de adviescommissie. De algemene raad sluit zich aan bij de overwegingen van de adviescommissie en verzoekt u deze bij de verdere uitwerking te betrekken.

Met de meeste hoogachting,
namens de algemene raad,



mw. mr. R.G. van den Berg
algemeen secretaris

bijlage: advies van de adviescommissie huurrecht

Bezoekadres
Neuhuyskade 94
2596 XM Den Haag
Tel. 070 - 335 35 35

Postadres
Postbus 30851
2500 GW Den Haag

ADVIES

Van	: adviescommissie huurrecht
Datum	: 20 juli 2020
Betreft	: wijziging Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering)

SAMENVATTING

Conclusie

De voorgenomen wijziging van het woningwaarderingsstelsel beoogt de punten voor de WOZ-waarde voor maximaal 33% te laten meewegen in de woningwaardering, zodat liberalisatie op grond van een relatief hoog aandeel in WOZ-punten wordt voorkomen. Dit maximum zal in het voorstel niet gelden voor woningen die met een hoger aandeel aan WOZ-punten niet boven 142 punten uitkomen (en dus niet geliberaliseerd worden).

De adviescommissie huurrecht heeft enkele wetstechnische aandachtspunten. Ook signaleert de commissie potentiële spanningen met het eigendomsrecht van de verhuurder, mede gelet op de voorgenomen mogelijke ingangsdata. Per saldo is zij van mening dat het ontwerp een zeer beperkte groep woningen raakt, maar dat de gevolgen van de wijziging voor de verhuurders van deze woningen onvoldoende belicht zijn.

Kernpunten

De adviescommissie signaleert de volgende aandachtspunten:

- a. De grens van 142 punten vergt aandacht
- b. De zorgwoning valt buiten het voorstel
- c. Het voorstel staat mogelijk op gespannen voet met het eigendomsrecht van de verhuurder
- d. De regeldruk neemt toe
- e. Het stelsel vereenvoudigt niet
- f. Ten overvloede: belangen huurders/woningzoekenden

Deze aandachtspunten worden hierna besproken. Waar mogelijk doet de commissie voorstellen voor tekstuele wijziging.

Toelichting

De grens van 142 punten vergt aandacht

Het maximum van 33% aan WOZ-punten geldt in het voorstel niet, indien de waardering van de woning zonder het maximum lager is dan 142 punten in totaal (dus: tot en met 141). De achterliggende gedachte is dat maximering tot 33% aan WOZ-punten in dat geval niet nodig is, omdat de WOZ-punten dan niet tot gevolg hebben dat de woning in het geliberaliseerde segment valt.

De liberalisatiegrens is echter niet gefixeerd op 142 punten; deze wisselt in de praktijk. Vanaf 1 januari 2020 lag de liberalisatiegrens op € 737,14. Het omslagpunt bij woningwaarderingspunten lag tot 1 juli 2020 dus op 145 punten; vanaf 145 punten was een woning geliberaliseerd en tot en met 144 punten niet.

Vanaf 1 juli 2020 ligt dat omslagpunt wél op 142 punten. Vanaf dat puntenaantal en vanaf die datum kan een woning geliberaliseerd worden verhuurd. Echter, omdat de liberalisatiegrens steeds

per 1 januari 2021 wordt herzien, is niet te zeggen of per 1 januari 2021 de liberalisatiegrens nog steeds op 142 punten ligt.¹ De afgelopen jaren hebben een schommeling laten zien door het verschil tussen huurprijsindexaties per 1 juli en verhoging van de liberalisatiegrens per 1 januari.² De keuze om de beperking van 33% aan WOZ-punten niet te laten gelden voor woningen waarvan de waardering zonder beperking lager is dan 142 punten brengt met zich dat niet alle punten tot aan de liberalisatiegrens kunnen worden vervuld. Er blijven nog enkele punten tot aan de liberalisatiegrens over. In de tekst van het voorstel is het nu mogelijk dat wanneer een woning bijvoorbeeld op 142, 143 of 144 punten uit zou komen, terwijl de liberalisatiegrens op het moment van aanvang huur op 145 punten ligt, de toepassing van de WOZ-punten toch wordt gemaximeerd op 33%. Daarmee worden dus niet alle punten tot de liberalisatiegrens in dat geval vervuld. Uit toelichting op het voorstel blijkt niet of dit de bedoeling is. De commissie merkt op dat – gelet op de doelstelling van het voorstel om te voorkomen dat de WOZ-waarde niet te veel meeweegt in de huurprijs – het niet gerechtvaardigd lijkt om die punten niet te mogen ‘benutten’. Er vindt immers daardoor geen liberalisatie plaats. Indien fixatie op 142 punten daarentegen een bewuste keuze is, adviseert de commissie dat toe te lichten indachtig het voorgaande.

Indien de fixatie op 142 punten niet een bewuste keuze is, kan een oplossing zijn om in het woningwaarderingstelsel te bepalen dat de maximering van de WOZ-punten tot 33% niet geldt voor woningen, waarvan de waardering zonder die beperking niet leidt tot een puntenaantal dat op het moment van aanvang van de huur een geliberaliseerde huurprijs mogelijk maakt. Het nadeel van deze oplossing is dat toepassing in de praktijk complexer is.

De zorgwoning valt buiten het voorstel

Het voorgestelde maximum ten aanzien van de WOZ-punten wordt volgens het voorstel in rubriek 9.3 (nieuw) van het woningwaarderingstelsel ([WWS](#)) geplaatst.³ Rubriek 12 geeft een waardering van zorgwoningen: +35% over de Rubrieken 1 tot en met 9.1 en 10. Dat betekent dat die waardering van 35% bij zorgwoningen buiten de WOZ-puntenmaximalisatie valt, omdat dit maximum in rubriek 9.3 komt te staan. Het is niet duidelijk of dit een bewuste keuze is geweest, omdat de concepttoelichting er niets over zegt.

Het voorstel staat mogelijk op gespannen voet met het eigendomsrecht van de verhuurder

Met ingang van 1 oktober 2015 maakt de WOZ-waarde van huurwoningen onderdeel uit van het WWS. Bij invoering van die rubriek is ervoor gekozen om geen overgangsrecht in te voeren voor die gevallen waarbij de huurprijs (1) als gevolg van de invoering lager kwam te liggen dan de overeengekomen huurprijs en (2) bij invoering boven de liberalisatiegrens ook bij daling van de WOZ-waarde geliberaliseerd zou blijven. De minister overwoog “om reden van rechtsgelijkheid en om reden van een werkbare uitvoering voor het consequent volgen van de ontwikkeling van de WOZ-waarde” geen overgangsrecht in te voeren.⁴ Ook dit voorstel bevat geen overgangsrecht.

Blijkens de concepttoelichting bij de voorgenomen wijziging wordt gedacht aan invoering per 1 oktober 2020 of 1 januari 2021. Hoewel de minister een voornemen tot deze wijziging in de brief

¹. De maximale huurprijsgrens per puntenaantal volgt uit [Bijlage I](#) bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte (UHW).

². Per 1 januari 2019 was de liberalisatiegrens € 720,42. Tot 1 juli 2019 waren woningen vanaf 145 punten geliberaliseerd (corresponderend met een huurprijsgrens van € 724,98; bij 144 punten: € 719,71). Vanaf 1 juli 2019 lag het omslagpunt weer wel op 142 punten (huurprijsgrens daarbij: € 721,24). Per 1 januari 2018 was de liberalisatiegrens € 710,68; tot 1 juli 2018 waren woningen vanaf 145 punten geliberaliseerd (huurprijsgrens daarbij: € 714,97). Vanaf 1 juli 2018 was het omslagpunt weer op 142 punten (huurprijsgrens daarbij: € 709,18).

³. Dit stelsel is vastgelegd in [Bijlage I](#) bij het Besluit huurprijzen woonruimte ([Bhw](#)).

⁴. *Kamerstukken II* 2012/13, 32487, nr. [86](#), p. 7.

van 19 februari 2019 en de daarbij behorende bijlage heeft opgenomen, bleek daaruit niet wanneer eventuele wijziging haar beslag zou gaan krijgen.⁵

Uit de analyse van *ABF research* volgt dat circa 14.800 woningen (3%) als gevolg van de voorgenomen wijziging alsnog in het gereguleerde huurprijsstelsel zal vallen. Dit aantal is, naar de commissie veronderstelt, exclusief de thans in ontwikkeling zijnde nieuwbouwprojecten. Deze (aanstaande) verhuurders hebben hun investeringsbeslissing gebaseerd op het geldende recht en hebben weinig tijd (of inmiddels geen mogelijkheid meer) zich in te stellen op deze wijziging.

Overgangsrecht zou voor deze groep een oplossing kunnen zijn. De commissie adviseert de regering om meer aandacht te besteden aan de afweging over haar keuze op dit punt in de toelichting. De commissie vraagt zich namelijk af in hoeverre het ontbreken van overgangsrecht voor enerzijds verhuurders van huurwoningen waarvan (1) de huurprijs daalt en die (2) alsnog in het gereguleerde huurprijsstelsel vallen én anderzijds de verhuurders van huurwoningen in ontwikkeling die begroot zijn op een geliberaliseerde huurprijs in strijd is met artikel 1 van het [Eerste Protocol](#) bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (EVRM).

De ingangsdatum van de voorgenomen wijziging (en het ontbreken van overgangsrecht) hebben bovendien op een aantal andere punten invloed op een grotere groep verhuurders dan louter de huurprijs van het gehuurde. De commissie zet ze hier op een rij.

De invoering leidt voor de verhuurder tot toenemende fiscale lasten. Immers, indien ten gevolge van deze wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte een woning niet langer geliberaliseerd kan worden verhuurd, betekent dat niet alleen een inkomstendaling ten opzichte van de reeds gedane investeringen en verwachte exploitatie, maar in voorkomende gevallen ook een extra fiscale last. De [Wet](#) maatregelen woningmarkt 2014 II bepaalt namelijk dat een belasting onder de naam verhuurderheffing wordt geheven van degene die het genot heeft van meer dan vijftig 'huurwoningen' bij aanvang van het kalenderjaar (artikel 1.1 en 1.4). Die wet definieert 'huurwoning' kort gezegd als de zelfstandige woning die onder de liberalisatiegrens valt (artikel 1.2 lid 2 sub e). Daardoor kunnen verhuurders worden geraakt, dan wel omdat zij reeds verhuurderheffing moeten betalen en door invoering van de voorgenomen regeling over meer woningen moeten betalen, dan wel doordat zij hierdoor de grens van vijftig woningen in het gereguleerde segment doorbreken.

Een en ander geldt mutatis mutandis voor de verhuurbijdrage die de huurcommissie bij verhuurders in rekening brengt, aansluitend bij de criteria van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (artikelen 8a-8g [Uhw](#)). Ook dat is een extra financiële last voor verhuurders, wanneer zij ten gevolge van de voorgenomen wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte meer gereguleerde woonruimten in bezit hebben.

Eens te meer behoeft het toelichting om de WOZ-waarde te maximaleren conform het voorstel, omdat verhuurders daardoor minder huur kunnen vragen dan zonder die maximalisatie, terwijl de grondslag voor de verhuurderheffing (kort gezegd) de som is van de WOZ-waarden van de huurwoningen waarvan de belastingplichtige bij aanvang van het kalenderjaar het genot heeft (artikel 1.6 lid 1). Er geldt dus een belastingplicht aan de Rijksoverheid en een belastingplicht aan de gemeente (OZB) op grond van de WOZ-waarde (lasten), terwijl de huurprijs (baten) op grond van een relatief te hoge WOZ-waarde wordt gemaximeerd in de voorgenomen regeling.

De commissie adviseert om deze punten met hun gevolgen toe te lichten.

⁵. *Kamerstukken II 2018/19*, 32847, [nr. 470](#), p. 7; [Bijlage 874406](#), p. 2 bij *Kamerstukken II 2018/19*, 32847, nr. 470.

De regeldruk neemt toe

De voorgestelde wijziging heeft extra regeldruk en extra fiscaal-administratieve verplichtingen tot gevolg voor de eerder genoemde groep verhuurders die voorheen geen genot van vijftig huurwoningen in de zin van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II hadden, maar ten gevolge van de voorgenomen wijziging van het besluit huurprijzen woonruimte wel. In de ter consultatie gelegde effectentoets 'regeldruk 33% WOZ in WWS' wordt hieraan geen aandacht besteed, terwijl deze verhuurders (als belastingplichtigen) daar in hun bedrijfsvoering rekening mee moeten houden, omdat de verhuurheffing *op aangifte* wordt voldaan (artikel 1.9 lid 1).

In de effectentoets 'regeldruk 33% WOZ in WWS' noch in de concepttoelichting wordt stilgestaan bij de aanstaande uitgebreide wijziging van het WWS per 1 januari 2021 ten gevolge van de invoering van BENG/NTA8800. Daardoor zal de puntentoedeling voor energieprestatie van huurwoningen behoorlijk wijzigen. Bij invoering van de hier besproken conceptregeling per 1 januari 2021 valt dit samen met die wijziging. Bij invoering van de hier besproken regeling per 1 oktober 2020 volgt de wijziging ten aanzien van de energieprestatie dicht daarop, namelijk per 1 januari 2021. Dat leidt tot een snelle stapeling van wijzigingen. Die stapeling geldt overigens ook bij invoering per 1 juli 2021 (nog los van de in de concepttoelichting gemelde onwenselijkheid van deze datum vanwege samenloop met de huurverhogingen).

De commissie verwacht dat de regeldruk hierdoor meer toeneemt dan waarvan wordt uitgegaan. De commissie denkt daarbij bijvoorbeeld aan de administraties van verhuurders ten aanzien van de woningwaardering die meermaals moet worden aangepast. Het advies is dit punt van de regeldruk te betrekken in de toelichting.

Het stelsel vereenvoudigt niet

Ten slotte wijst de commissie erop dat stelselvereenvoudiging een van de doelen was van invoering van de WOZ-waarde in het WWS per 1 oktober 2015, waarna per 1 oktober 2016 de eerste wijziging is gekomen.⁶ De nu voorgestelde wijziging kan zeer complex uitwerken in de praktijk. Dat hangt samen met de percentuele maximering van de WOZ-punten.

Ter illustratie: wanneer een *andere* waarderingsfactor ter discussie staat, tussen partijen onderling, bij de huurcommissie of bij de rechter, en aanleiding bestaat die factor *lager* te waarderen dan waar partijen van uit zijn gegaan bij het aangaan van de huur, kan dat in voorkomende gevallen betekenen dat ook de punten voor de WOZ-waarde lager uitvallen, indien het percentuele maximum van toepassing is (of door verlaging van de andere waarderingsfactor van toepassing wordt). Een conflict over bijvoorbeeld de energiewaardering (NTA8800, energie-index, energielabel of bouwjaarklasse; dat is per 1 januari 2021 allemaal rubriek 4 van het [WWS](#)) kan dus uitmonden in (ook) een geschil over de WOZ-waarde. Bij een lagere puntenwaardering zal dan altijd nog aan het nieuw in te voeren percentuele maximum van de WOZ-punten (rubriek 9.3 nieuw) moeten worden getoetst alvorens een onderlinge nadere prijsvaststelling kan worden gedaan, alvorens de huurcommissie uitspraak kan doen of alvorens de rechter vonnis kan wijzen. Het gevolg is dat de afwikkeling van een geschil daardoor complexer en tijdrovender kan worden en daarnaast dat een geschil ook breder kan worden.

Deze gevolgen ten aanzien van de complexiteit van de regeling voor de uitvoeringspraktijk leest de commissie niet terug in de concepttoelichting of in de effectentoets 'regeldruk 33% WOZ in WWS'. De commissie adviseert om dit nader toe te lichten.

⁶ [Stb.](#) 2015, 290 en [Stb.](#) 2016, 344.

f. Ten overvloede: belangen huurders/woningzoekenden

Bij het voorgaande heeft de commissie ook stilgestaan bij de positie van de huurder en de woningzoekende (zoals ook blijkt uit paragrafen B en E). Ten overvloede meldt de commissie dat zij constateert dat het voorstel (zittende) huurders niet raakt en dat het voorstel beoogt het huurprijsgereguleerde aanbod te vergroten. Die constatering volgt uit de volgende analyse.

1. Indien een (zittende) huurder op dit moment, voor invoering van de voorgenomen regeling, in *prijsgereguleerde* woning woont, blijft dat zo. Het voorstel grijpt op die situatie niet in, omdat het beoogt woningen uit het potentiële geliberaliseerde segment naar het potentiële gereguleerde segment over te brengen en dus geen invloed heeft op het nu gereguleerde segment.

2. Indien een (zittende) huurder op dit moment, voor invoering van de voorgenomen regeling, een woning met *geliberaliseerde* huurprijs huurt, kan die zittende huurder enkel de aanvangshuurprijs laten toetsen (conform art. [7:249](#) io. art. 7:247 BW). In een dergelijke procedure is de peildatum de aanvangsdatum van de huur; die peildatum ligt dan altijd voor invoering van de voorgenomen regeling. Zie ook artikel 11 lid 5 [Uhw](#) daarover: “*De huurcommissie beoordeelt de kwaliteit van de woonruimte en de redelijkheid van de huurprijs naar de toestand op de datum van ingang van de huurovereenkomst.*” Volgens de commissie geldt dat uitgangspunt onverminderd, indien een huurder *na* invoering van de voorgenomen regeling de procedure tot toetsing van de voor de invoeringsdatum overeengekomen aanvangshuurprijs zou starten. De commissie adviseert dit aspect explicieter tot uitdrukking te brengen in de toelichting.

3. Voor *woningzoekenden* (toekomstige huurders) heeft dit voorstel wel gevolgen: beoogd is immers dat door het toepassen van een cap van 33% aan WOZ-punten woningen minder snel geliberaliseerd kunnen worden verhuurd. De gedachte is dat er zo meer goedkoper woonaanbod beschikbaar komt, waarbij de huurder, afhankelijk van de privéomstandigheden, eventueel ook nog huurtoeslag zou kunnen vragen. Als gezegd, blijkt dat potentieel blijkens *ABF research* op 14.800 woningen te liggen.
 De vraag of *na* invoering van de voorgenomen regeling een woning al of niet geliberaliseerd kan worden verhuurd, speelt dus op het moment van mutatie of eerste oplevering van nieuwe woningen; kortom bij *nieuwe* verhuringen.
 Indien een woning na invoering van de voorgenomen regeling met een aanvangshuurprijs wordt verhuurd die boven de liberalisatiegrens ligt, staat voor de huurder de toetsingsprocedure open bij de Huurcommissie, zoals ook hiervoor besproken is. Dán wordt, omdat de ingangsdatum van die aanvangshuur *na* invoering van de voorgenomen regeling ligt, ook getoetst of de cap van 33% al of niet dient te worden toegepast (rubriek 9.3 nieuw in de voorgenomen regeling).