



Adviescollege —
toetsing regeldruk

> **Retouradres** Postbus 16228 2500 BE Den Haag

Aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Mevrouw drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

**ATR, Adviescollege
toetsing regeldruk**
Rijnstraat 50
2515 XP Den Haag

Postbus 16228
2500 BE Den Haag

T 070 310 86 66
E info@atr-regeldruk.nl
www.atr-regeldruk.nl

Onze referentie MvH/RvZ/IdB/ATR1218/2020-U100

Uw referentie

Datum 8 juli 2020
Betreft Wijziging Besluit huurprijzen woonruimte in verband met maximering
aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering

Geachte mevrouw Ollongren,

Op 9 juni 2020 is de voorgenomen *wijziging Besluit huurprijzen woonruimte in verband met maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering* aangeboden aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR).

Met de introductie van de waardering onroerende zaken (WOZ)-waarde is per 1 oktober 2015 het woningwaarderingstelsel (WWS) gewijzigd. Deze maatregel is onder andere ingevoerd om de sociale huurprijzen meer te laten aansluiten op de markt. Het uitgangspunt daarbij was dat de WOZ-waarde ongeveer 25 procent van de totale sociale huurprijs bepaalt. Uit de evaluatie van het WWS is gebleken dat in Amsterdam en Utrecht het percentage WOZ-punten aanzienlijk hoger is en dat hierdoor de maximale huren en het liberalisatiepotentieel sterk zijn toegenomen. Dit betekent dat een woning in de grotere steden door de snel stijgende huizenprijzen sneller genoeg punten krijgt om verhuurd te kunnen worden in het vrije huursegment. Vooral in die steden hebben mensen met lagere inkomens steeds meer moeite om een betaalbare woning te vinden.

De nu voorliggende wijziging regelt dat het aandeel van de WOZ-waarde in het totale puntental van een woning maximaal 33 procent (cap) bedraagt indien een groter aandeel zou leiden tot de mogelijkheid van liberalisatie. Dit betreft woningen met 142 punten of meer. Het aandeel van de WOZ-waarde wordt niet gemaximeerd bij die woningen waarbij het puntenaantal niet kan leiden tot liberalisatie. Deze maatregel beoogt om betaalbare huurwoningen in de bestaande woningvoorraad te behouden. De maatregel moet ook zorgen voor lagere huren voor mensen met de laagste inkomens.

Toetsingskader

ATR beoordeelt de gevolgen voor de regeldruk aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?

3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

1. Nut en noodzaak

De noodzaak van het voorstel is onderbouwd. Zij wordt gestaafd met de evaluatie van het WWS en met het huidig aandeel waarin de WOZ de sociale huurprijs bepaalt. De toelichting bij het voorstel vermeldt verder dat ABF research in opdracht van het Ministerie van BZK onderzoek heeft gedaan naar de gevolgen van de invoering van de cap van maximaal 33 procent.¹ Deze gevolgen zijn dat vooral woningen die in het hogere segment binnen de sociale sector zijn verhuurd, een lagere maximale huurprijs zullen krijgen. De ABF-rapportage geeft aan dat het hierbij gaat om circa 2 procent (23.100 woningen op een huidig totaal van circa 1.436.300 woningen). Daarnaast leidt de maatregel ertoe dat woningen die momenteel in de vrije sector kunnen worden verhuurd, bij nieuwe verhuring niet meer geliberaliseerd verhuurd kunnen worden, omdat deze woningen onder de 142 puntengrens komen. Volgens ABF zal dit bij ongeveer 3 procent van de woningen in de vrije sector (14.800 woningen) gebeuren. Het grootste deel hiervan zich zal bevinden in de grote steden, omdat daar de WOZ-waarde relatief hoog is.

Het college vraagt aandacht voor het volgende. Naar verwachting zullen de beoogde gevolgen leiden tot gedragsveranderingen bij verhuurders van de betreffende woningen. In een onderzoek van RIGO Research en Advies in opdracht van de G4 en gemeente Eindhoven is onder andere gekeken naar wat de gevolgen zijn als het aandeel WOZ-waarde in de WWS-punten wordt afgetopt op een maximumpercentage.² Wanneer verhuurders door een aangepaste huurprijsregulering minder huurwoningen geliberaliseerd kunnen verhuren, heeft dit negatieve gevolgen voor hun rendement. Daarbij vraagt het college zich af wat dit betekent voor de rechtszekerheid van particuliere verhuurders en investeerders in vastgoed (zoals bijvoorbeeld pensioenfondsen).

Het onderzoeksrapport van RIGO geeft aan dat 'het niet ondenkbaar is dat meer (met name particuliere) eigenaren van gereguleerde huurwoningen er dan voor zullen kiezen om hun woningen te verkopen, te verkameren of aan toeristen te verhuren', met als gevolg dat het aanbod van huurwoningen met een sociale huurprijs niet (of minder dan beoogd) toeneemt. Daarmee ontstaat bij het college twijfel over de mate waarin de maatregel effectief zal zijn. De toelichting gaat slechts beperkt in op deze ongewenste neveneffecten van de cap en op hoe deze worden gemitigeerd c.q. voorkomen. Deze aspecten acht het college in het kader van doelbereik en onderbouwde besluitvorming over de maatregel wel van belang.

1.1 Het college adviseert om in de nota van toelichting nader in te gaan op de effectiviteit van de cap op de WOZ en hoe ongewenste neveneffecten gemitigeerd c.q. voorkomen worden.

Met het oog op de genoemde neveneffecten acht het college het van belang om de effecten van de maatregel van de cap op de WOZ te monitoren om zo de effectiviteit van de maatregel vast te kunnen stellen. Daarbij moet ook de samenhang met andere maatregelen

¹ ABF research, "Maximering van WOZ-punten in het WWS", 16 december 2019.

² Rigo Research en Advies, "Herwaardering van het WWS Naar een betere borging van de sociale huurvoorraad", 8 maart 2019.

worden betrokken. Het college wijst in deze op het samenkomen van verschillende voorgenomen maatregelen die toezien op de toegankelijkheid en betaalbaarheid van huurwoningen en het borgen van een betere verdeling en behoud van betaalbare huurwoningen, waaronder het wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen.

1.2 Het college adviseert de effecten van het voorstel te monitoren en daarbij de samenhang met andere voorgenomen maatregelen te betrekken die toezien op a) de toegankelijkheid en betaalbaarheid van huurwoningen en b) borging van een betere verdeling en behoud van betaalbare huurwoningen.

2. Minder belastende alternatieven

Het college constateert dat het voorstel onderdeel is van een breder pakket aan maatregelen die toezien op de toegankelijkheid en betaalbaarheid van huurwoningen en een betere verdeling en het behoud van betaalbare woningen in de gereguleerde sector. Het voorstel benoemt dat in de huidige situatie huurders al rekening moeten houden met jaarlijks wijzigende parameters om het puntenaantal voor de WOZ-waarde te bepalen. Daarnaast zal de maatregel leiden tot huurverlagingen. Deze leiden volgens het voorstel tot meer discussies tussen huurders en verhuurders en daaraan verbonden procedures bij de huurcommissie en kantonrechter. Deze procedures zijn niet anders dan bestaande procedures voor huurgeschillen.

Het college ziet geen mogelijkheden voor minder belastende alternatieven.

3. Werkbaarheid

Het college constateert dat het voorstel aandacht besteedt aan een werkbare uitvoeringswijze voor huurders en verhuurders. Diverse stakeholders zijn betrokken bij de voorbereiding van het voorstel, zoals Woonbond, Aedes, IVBN en Vastgoed Belang.

Ten aanzien van de invoeringstermijn vermeldt het voorstel dat gedacht wordt aan het eerstvolgende vaste verandermoment: 1 januari 2021. Eventueel zou inwerkingtreding ook per 1 oktober 2020 plaats kunnen vinden (datum waarop de huidige waardering voor de WOZ-waarde inwerking is getreden). Bij beide data is er geen interferentie met het proces van de jaarlijkse huurverhoging op 1 juli. Invoering van de maatregel per 1 juli zorgt er volgens het voorstel namelijk voor dat de maatregel interfereert met de jaarlijkse huurverhoging. Deze interferentie zorgt voor extra regeldruk.

Het college acht het positief dat er bij de invoeringstermijn zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de bestaande praktijk van verhuurders. Het college acht het daarbij wel van belang dat de datum van inwerkingtreding zo spoedig mogelijk bekend wordt zodat verhuurders genoeg voorbereidingstijd hebben om eventuele aanpassingen door te voeren. Daarbij wijst het college op het belang van de minimum invoeringstermijn en vaste verandermomenten. Bij de invoering van het voorliggende besluit moet ook rekening worden gehouden met de samenloop van de halfjaarlijkse wijziging van het minimaal aantal punten dat benodigd is om een woning in de vrije sector te verhuren.³

³ Per 1 juli 2020 is dat 142 punten maar 1 januari 2021 zal dit worden gewijzigd.

3.1 Het college adviseert spoedig duidelijkheid te geven over de voorziene inwerkingtreding en daarbij rekening te houden met de samenloop van aanverwante wijzigingen, minimuminvoeringstermijnen en vaste veranderingenmomenten.

4. Gevolgen regeldruk

Het voorstel bevat een regeldrukanalyse. Verhuurders moeten in de voorgenomen situatie rekening houden met wijzigingen in de puntenwaarderingen voor woningen. Hieraan zijn eenmalige kennisnamekosten en de aanpassing van systemen ter bepaling van de puntenwaardering verbonden. De hieruit voortvloeiende nalevingskosten bedragen eenmalig circa 16 miljoen euro. Daarnaast zal de maatregel leiden tot huurverlagingen. Dit leidt tot regeldruk in de vorm van discussies tussen huurders en verhuurders en daaraan verbonden procedures bij de huurcommissie en kantonrechter. Deze bedragen voor verhuurders circa 1,17 miljoen euro.

Voor huurders vloeien er voornamelijk kosten uit overleg met verhuurders wanneer door de cap aanspraak kan worden gemaakt op een huurverlaging. Deze eenmalige regeldruk is volgens het voorstel 629.825,- euro.

Het college ziet geen aanleiding voor adviespunten bij de regeldrukanalyse.

Dictum

Gelet op bovengenoemde bevindingen is het eindoordeel ten aanzien van de consultatieversie van dit voorstel:

Het voorstel niet indienen, tenzij met de adviespunten rekening is gehouden.

In de verwachting u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

w.g.

M.A. van Hees
Voorzitter

R.W. van Zijp
Secretaris